

Tartu Ülikool  
Loodus- ja täppisteaduste valdkond  
Ökoloogia ja maateaduste instituut  
Geograafia osakond

Magistritöö inimgeograafias (30 EAP)

**Elukohapõhise ebavõrdsuse ülekandumine põlvkonniti Tallinna  
näitel**

**Elina Maarja Suitso**

Juhendajad:  
PhD Kadri Leetmaa  
PhD Kadi Kalm

Tartu 2020

# Sisukord

Sissejuhatus.....	5
1. Teoreetiline taust.....	7
1.1. Ebavõrdsus .....	7
1.1.1. Põlvkondade sisene ja põlvkondade vaheline ebavõrdsus .....	7
1.1.2. Põlvkondade vahelise ebavõrdsuse ülekandumise roll ebavõrdsuse kujunemises .....	8
1.1.3. Eluasemeturu ebavõrdsus ja selle põhjused.....	10
1.2. Euroopa erinevad režiimid .....	12
1.2.1. Põhja-Euroopa .....	13
1.2.2. Kontinentaalsed riigid.....	13
1.2.3. Anglosaksi .....	14
1.2.4. Lõuna-Euroopa .....	14
1.2.5. Riiklikud poliitikad.....	15
1.3. Eesti kontekst .....	16
1.4. Uurimisküsimused ja hüpoteesid .....	17
2. Andmed ja metoodika .....	20
2.1. Andmestik .....	20
2.2. Metoodika.....	20
2.3. Kasutatavad tunnused.....	21
3. Tulemused – noorte elukohad 2011. aastal .....	27
3.1. Andmeanalüüs.....	28
3.1.1. Mudel 1- Eluruumi tüüp aastal 2011 .....	28
3.1.2. Mudel 2- Hoone vanus aastal 2011 .....	31
3.1.3. Mudel 3- Naabruskonna sotsiaalmajanduslik staatus aastal 2011 .....	34
3.1.4. Mudel 4- Erasmusse ja kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkondadesse kuulumine aastal 2011 .....	36
3.1.5. Mudel 5 – Uuseramu aastal 2011 .....	38
4. Arutelu .....	40
Kokkuvõte.....	43
Summary .....	45

Tänuavaldused .....	47
Kasutatud kirjandus .....	48
LISAD.....	53

## **Annotatsioon**

### **Elukohapõhise ebavõrdsuse ülekandumine põlvkonniti Tallinna näitel**

Tänapäeva arenenud riikides on ebavõrdsus jätkuvalt aktuaalne teema, mida üritatakse erinevat moodi leevendada. Ebavõrdsus võib olla põlvkondade sisene kui ka põlvkondade vaheline. Viimane tekitab olukorra, kus rikastel on jõukamad lapsed ja vähemkindlustatud peredes vaesemad ning taoline joon võib omakorda kanduda edasi järgmisesse põlvkonda. Ebavõrdsuse ülekandumise ning harjumuste kujunemise tõttu varasemas elus mõjutab vanemate olukord noorte tulevast elukäiku ning valikuid eluasemeturul. Tallinn on Eesti pealinna ning ülikoolilinnana atraktiivne rändesihtkoht, kuid kuna sealne eluasemeturg on ülejäänud Eestiga võrreldes kallim, võib teistest piirkondadest pealinna kolijatel olla turul raskem kohaneda, kuna neil ei pruugi seal olla kinnisvarakapitali, mida vanematelt pärida. Käesolevas töös on vaadatud, kuidas mõjutab noorte elukohavalikuid nende varasem elukoht ning olukord eluasemeturul.

Märksõnad: ebavõrdsus, ebavõrdsuse ülekanne, põlvkonnad

CERCS kood: S230- Sotsiaalne geograafia

## **Abstract**

### **Transmission of residence-based intergenerational inequality on the example of Tallinn**

In today's developed countries inequality remains as an important issue that is being addressed in various ways. Inequality can be within generations as well as intergenerational. Latter creates a situation where wealthier people have rich kids and underprivileged poorer kids. Such line can in turn be passed on to the next generation. Due to transmission of inequality and the development of habits in person's earlier life, the situation of parents can influence the future life of young people and their choices in the housing market. Tallinn is an attractive migration destination as the Estonian capital and university city. Due to the housing market being more expensive than in the rest of Estonia, it may be more difficult for people moving from other regions to adapt to the market, as they may not have real estate capital to inherit. This paper examines how young people's choices are influenced by their previous place of residence and the situation in the housing market.

Keywords: inequality, transmission of inequality, generations

CERCS code: S230- Social geography

## Sissejuhatus

Käesolev lõputöö uurib põlvkondadevahelise eluasemepõhise ebavõrdsuse ülekandumist Tallinna linna näitel. Ebavõrdsus erinevate gruppide vahel on aktuaalne teema pea igas arenenud riigis, kus erinevate poliitikatega proovitakse seda leevendada. Üheks ebavõrdsuse ilminguteks on põlvkondade vaheline ebavõrdsuse üle kandumine, mis tähendab sisuliselt seda, et lapsed peegeldavad vanemate seisuga ja nii on rikkastel vanematel rikkad lapsed ja vaesematel vaesemad lapsed (Corak 2013). Kuna eluase on oluline osa inimese jõukusest, on üks põlvkondade vahelise ebavõrdsuse ülekande viisidest kinnisvara ning just sellele keskendub ka käesolev töö. Vanemate mõju laste ruumilisele paiknemisele ning erinevatele kinnisvara otsustele on uuritud mitmetes Euroopa riikides (vt. Arundel 2017, Corak 2013, Hochstenbach 2018, Larsen, Sommervoll 2004). Eestis ei ole ebavõrdsust sellest küljest veel uuritud, kuid teema aktuaalsuse tõttu on see kindlasti oluline.

Eesti kinnisvaraturul on olnud oluline mõjutaja pärast taasiseseisvumist toimunud omandireform. Kuigi väheste intensiivsusega kestab see tänini, oli kulminatsioon juba 90ndate lõpus (Hänni, 2017). Sellest tulenevalt ei saanud antud töö sihtgrupp, need, kes olid reformi algusajal (1991) vanusevahemikus 6-16, ise sellest otseselt kasu. Nende puhul ongi tekkinud uus põlvkond, kelle kinnisvaraline olukord erineb oluliselt varasemate põlvkondade omast, kuid kellele olulist tähelepanu seni pööratud pole.

Kuna Tallinna piirkonnas on eluasemete hinnad võrdlemisi kallid, võib olla teistest piirkondadest tulijatel sealse kinnisvaraturul raskem kohaneda. Kui nende vanematel pole Tallinna piirkonnas kinnisvara, mida edasi pärandada, hakkavad noorte olukorda mõjutama teised aspektid. Kuna Tallinnasisene inimeste mitmekesisus on suur ning muudest piirkondadest sinna minejad on selektiivne grupp, ei pruugi varasemalt Tallinnas elanud olla hilisemas elus kinnisvaraturul võrreldes teistega paremat olukorda. Harjumustel on oluline roll tulevaseks eluks eelistuste kujunemisel ning seetõttu on oluline vaadata ka erinevate näitajate muutumist ajas.

Selle töö eesmärk on välja selgitada, millised aspektid mõjutavad noorte elukohavalikuid ning mis rolli mängib selles eri piirkondadest päritolu. Kasutades 2000. ja 2011. aasta rahvaloenduste andmeid koostatakse erinevaid binaarseid regressioonimudeleid, et vaadata, kuidas tunnused teineteist mõjutavad. Mudelite koostamisel proovitakse kaasata tunnuseid, mis võiksid kõige

paremini kirjeldada inimeste olukorda kinnisvaraturul 2000. aastal ning näidata nende turul edasijõudmist aastaks 2011. Olemasolevate andmete põhjal tehakse järeldusi nii põlvkondade sisese ebavõrdsuse kui ka põlvkondade vahelise ebavõrdsuse ülekande kohta.

Töö esimeses peatükis räägitakse mis on ebavõrdsus, millest see tekib ja mis roll on põlvkondade vahelisel ebavõrdsuse ülekandel. Lisaks antakse ülevaade erinevatest Euroopa riikidest ning keskendutakse eraldi Eesti kontekstile. Samuti tuuakse esimeses peatükis välja töö uurimisküsimused. Teises osas kirjeldatakse kasutatud andmestikku ning metoodikat. Kolmandas osas analüüsitakse saadud tulemusi, viimases osas arutletakse saadud tulemuste üle ning tehakse järeldusi.

# 1. Teoreetiline taust

## 1.1. Ebavõrdsus

Ebavõrdsus on see kui näiteks mingi ressurss on erinevate gruppide vahel ebahühtlaselt jaotunud (Collins Dictionaries). See võib olla majanduslik, sotsiaalne, rahvusvaheline, haridusele põhinev jne. Ehk siis ebavõrdsus tähendab seda, et mingid inimesed või grupid on mingitest hüvedest või ressurssidest ilma jäänud või siis ei ole nende positsioon võrreldav teistega (Statistikaamet 2007). Tänapäeva ühiskonnas on ebavõrdsus jätkuvalt aktuaalne teema. Kuna elatustase kui ka inimeste mobiilsus järjest suureneb, suureneb koos sellega ka ruumiline sotsiaalmajanduslik ebavõrdsus (Aristei, Perugini 2011).

Järgnevas peatükis vaadeldakse ebavõrdsust, mis leiab aset põlvkondade vahel või põlvkondade siseselt. Seejuures tuleb ära märkida, et põlvkondadega seotud ebavõrdsust mõjutavad ka ebavõrdsust soodustavad tegurid teistes valdkondades.

### 1.1.1. Põlvkondade sisene ja põlvkondade vaheline ebavõrdsus

Rääkides ebavõrdsusest tuleb silmas pidada, et see võib eksisteerida mitmel erineval moel. Nii võib ebavõrdsus olla ühe põlvkonna eri liikmete vahel kui ka erinevate põlvkondade vahel. Põlvkondade vaheline ebavõrdsus võib olla vähem märgatav kui põlvkondade sisene ebavõrdsus (Christophers 2017).

Lisaks võib põlvkondade vaheline ebavõrdsus olla vähem märgatav kui põlvkondade vahelised ülekanded (Christophers 2017). Põlvkondade vaheliste ülekannete seas võib olla ka ebavõrdsuse ülekannet ühest põlvkonnast teise, mis omakorda tekitab ebavõrdsuse saaja põlvkonna siseselt. Ehk siis kui rikkus kantakse ühelt põlvkonnalt järgmisele, siis ebavõrdsus, mis selle rikkusega kaasneb, kandub sellega kaasa; taolisel rikkuse edasikandmisel ja ebavõrdsuse taaskasvatamisel on oluline roll kinnisvaral (Christophers 2017, Helderma, Mulder 2007, Hochstenbach 2018). Lisaks on oluline, et põlvkondade vahelist ebavõrdsust iseloomustab selle ennast säilitav joon (Erikson Goldthorpe 2002). Kui esimeses põlvkonnas paremal järjel olevad inimesed kannavad oma rikkusi edasi järgmisele põlvkonnale, siis saavad järgmise põlvkonna esindajad olla paremas

seisus võrreldes teiste eakaaslastega ning kannavad omakorda jõukuse üle oma lastele ehk kolmandale põlvkonnale ja nii edasi (Erikson, Goldthorpe 2002) .

Kinnisvaraturule sisenemise keerukus on üks teguritest, mis ongi loonud ebavõrdse seisu noorte ja vanemate, ehk erinevate põlvkondade, vahel. Sealjuures hakkab olulist rolli noorte vahelise ebavõrdsuse kujunemisel mängima vanemate jõukus, mille taust on olulise ruumilise väljundiga, kuna see võib süvendada eksisteerivaid jaotusi ja tekitada uusi (Hochstenbach 2018). Lisaks mõjutab vanemate jõukus ruumilist ebavõrdsust rohkem kui noorte enda sissetulek või haridus (Hochstenbach 2018). Vanemate toetuse abil tekib ka olukord, kus noorte vaheline ebavõrdsus tuleb esile ruumilise paiknemise kaudu (Coulter 2018, Hochstenbach 2018).

Seega ebavõrdsuse uurimisel ühes põlvkonnas on oluline silmas pidada ka eelnevaid. Ebavõrdsuse ülekannete tõttu võib muutuda saaja põlvkonna olukord kinnisvaraturul ja seega ka ruumiliselt. Kuna taolised ülekanded võivad mõjutada noorte elukäiku rohkem kui nende enda saavutused, on see oluline aspekt, millele tähelepanu pöörata.

#### 1.1.2. Põlvkondade vahelise ebavõrdsuse ülekandumise roll ebavõrdsuse kujunemises

Eelnevates peatükkides on selgeks saanud, et põlvkonna sisest ebavõrdsust mõjutab põlvkondade vaheline ebavõrdsuse ülekanne. Siinkohal toetatakse seda väidet veelgi.

Ebavõrdsuse ja selle ülekande puhul on olulised seosed lapsevanema ja lapse vahel ning mida üldse saab üle kanda. Näiteks võivad lapsed pärida oma vanematelt produktiivsuse, mis seob ka hariduse omandamise perekondliku taustaga, või säästukäitumise, mis on seotud harjumustega, või otseselt rikkuse (DeNardi 2004).

Ka ebavõrdsusest rääkides sõltub palju inimeste harjumustest ning sellest, kuidas nad on üles kasvanud. Kui eelnevalt sai välja toodud, et põlvkondade vahelist ebavõrdsust iseloomustab selle ennast säilitav joon (Erikson, Goldthorpe 2002), siis võiks öelda, et taoliselt säilivad ka eri põlvkondade käitumuslikud harjumused (Bowles, Gintis 2001, De Vuijst et al. 2017). Vanematel ja nende lastel on tavaliselt sarnane hariduslik ja muu elukäik, mis loob eelduse sarnaseks majanduslikuks olukorraks (Bowles, Gintis 2001). Eelistused tulevikuks teatud elustiilis kujunevad välja varasemal eluteel. Kui laps on kasvanud jõukamas keskkonnas, eeldab ta seda ka oma tulevases elust, nii näiteks majas üles kasvanud laps soovib ka tulevikus ise kindlasti maja



omada, kuid korteris üles kasvanul ei pruugi maja omamiseks nii suurt soovi olla ning rahulduks ka korteriga (Mulder et al. 2015). Sealjuures on täheldatud, et kui vanemad on olnud koduomanikud, on ka nende lapsed suurema tõenäosusega ise ka koduomanikud kui need, kelle vanemad koduomanikud ei olnud (Boehm, Schlottmann 1999, Mulder et al. 2015).

Seega käituvad ebasoodsamates positsioonides olevad inimesed viisidel, mis on neile mõistetavalt ratsionaalsed (Erikson, Goldthorpe 2002), kuid need käitumisviisid ei pruugi olla ratsionaalsed paremal positsioonil olevate inimeste jaoks. Erikson ja Goldthorpe (2002) toovad näiteks erinevad hariduses läbi viidud reformid, mis on loonud võrdsemad võimalused hariduseks, kuid mis pole muutnud sisulist seisu. Kõrgemasse klassi kuuluvate vanemate lapsed on haridusalastel valikutel ambitsioonikamad (kui madalamatesse klassidesse kuuluvate vanemate lapsed), valides näiteks pigem akadeemilise kui kutseharidusliku tee (Goldthorpe 1996). Lisaks on keskmise ja hea taustaga perede lastel oluliselt suurem võimalus kõrgema kraadi saamisel kui neil, kes on pärit vaesematest peredest (Ratiano 2015). Põhjus võib seisneda selles, et akadeemilise karjääri valikul on suurem risk läbikukkumiseks, mille tõttu võidakse teistpidine valik teha. See võibki olla seotud põlvkondade vaheliste omaduste ülekandmisel, näiteks võivad nad perekondliku tausta tõttu tajuda riske teisiti või seada teistsuguseid ootuseid tulevikule.

Harjumuslikud ülekanded on pigem kaudsem näide ebavõrdsuse ülekandest, kuid on ka otsesemaid viise. Näiteks võivad vanemad mõjutada lapse majanduslikku seisu, sotsiaalseid kontakte tööturul, teatud koolidesse pääsemist, laste eluotsuseid jms (Corak 2013). Üks otsesemaid rikkuse ja ebavõrdsuse edasikandumise viise on raha ning pärandused (De Nardi 2004, Hood, Joyce 2017), mille puhul suuremad summad toovad kaasa ka suurema ebavõrdsuse ülekande, kuna nad mõjutavad rohkem ja kiiremini laste majanduslikku olukorda võrreldes teiste eakaaslastega (Mulder et al. 2015). Kõrgema sotsiaalmajandusliku taustaga vanematel on tavaliselt rohkem rahalisi ressursse, mida oma lastesse investeerida (Mulder et al. 2015). Kuna suurema sissetulekuga peredel on ka keskmiselt vähem lapsi, jätab see võimaluse ühele lapsele suurema kasu saamiseks (De Nardi 2004), mis omakorda suurendab ebavõrdsust saaja põlvkonna sees veelgi. Ühtlasi näitab see, et ebavõrdsuse puhul on oluline osa vanemate jõukusel.

Järgneva põlvkonna majanduslikku staatust saab ennustada vanemate sissetuleku ja jõukuse järgi (Bowles, Gintis 2002, Corak 2013) ning ruumilist paiknemist vanemate naabruskonna valiku järgi (De Vuijst et al. 2017). Lisaks jõukusele on majandusliku staatuse pärimisel oluline osa ka rassil

ja haridusel (Bowles, Gintis 2002, Corak 2013). Seega tõenäoliselt kanduvadki põlvkonnast põlvkonda edasi pigem majanduslikust olukorrast tingitud erinevad harjumused. Seejuures klassi, rassi ja sooga seotud ebavõrdsused näiteks eluaseme rikkuses põlvkondade vananemisel ja muutusel ei kao, kuid ebavõrdsus ajaga pigem kasvab (Corak 2013). Rikastel vanematel on ka rikkad lapsed ning kuigi enim teenivate vanemate lapsed hakkavad suurema tõenäosusega ka ise suuremat palka teenima, võivad nad teenida oma vanematest vähem ning lapsed pole nii rikkad kui nende vanemad (Corak 2013, Menchik 1979).

Nii et inimeste elukäiku kujundavad suures osas nende vanemad. Nende olulisus laste põlvkondade sisese ebavõrdsuse kujundamisel on seega veelgi suurem, kuna tulevast põlvkonda ei mõjuta ainult rahaline pärandus vaid ka kaudsemad aspektid. Seejuures on eelnevad põlvkonnad olulised küll põlvkonnasisese ebavõrdsuse tekkel, kuid siiski võib säilida ka ebavõrdus erinevate põlvkondade vahel.

#### 1.1.3. Eluasemeturu ebavõrdsus ja selle põhjused

Tänapäeva noored jäävad võrreldes varasemate generatsioonidega kauemaks oma vanemate juurde elama ning sisenevad kinnisvaraturule hiljem (Flynn 2019; Searle, McCollum 2014). Oma kodu soetamist ning vanemate kodust välja kolimist piiravad erinevad sotsiaalsed ja majanduslikud põhjused. Oluline osa on tänapäeva kinnisvara- kui ka tööturul, kuhu sisenemine on keerulisem kui see oli vanematel generatsioonidel (Flynn 2019).

Ebavõrdsuses eluasemeturul on tänapäeval ühtedeks suurimateks kannatajateks noored. Elamuturg on tajutavalt ebavõrdselt jagunenud ning eluasemevarad on koondunud vanemate generatsioonide kätte, kes tüüpiliselt omandasid need ajal, mil elamud olid taskukohasemad kui need on tänapäeval (Bengtsson, Lyons 2015, Christophers 2017). Ebaõiglust kinnisvaraturul mõjutab ilmselgelt hind, kuid see mõjutab erinevaid kohorte ja põlvkondi erinevalt. Mida suurem osa elanikkonnast on kinnisvaraturul seotud, seda rohkemad inimesed on otseselt mõjutatud ebavõrdsest elamute jõukuse jaotusest (Christophers 2017). Kui kodu omamine muutub järjest kallimaks ja on vähesematele inimestele taskukohane, suurendab see ebavõrdsust rikkuses ja sissetulekus veelgi (Foster, Kleit 2015). Tänapäevane põlvkondade vaheline ebavõrdsus on tüüpiliselt näha olukorras kus alla 35-aastastele jääb majapidamise omamise võimalikkus suurenevate hindade tõttu käeulatuselt välja, kuigi viimane väide käib pigem nende kohta, kel pole võimalik rahaliseks abiks

vanemate poole pöörduda (Christophers 2017). Seega noortel (ning teistel kinnisvaraturult välja jäänutel) on järjest raskem ja kallim ilma kõrvalise abita eluasemeturule siseneda ning teistega konkureerida (Arundel 2017, Christophers 2017).

Kuna noorte pääsemine kinnisvaraturule on raskendatud, peavad nad elukohta üürima. Kuid lisaks kinnisvara soetamise probleemile on noorte jaoks ebasoodus ka eraüüriturg (Christophers 2017, Hochstenbach 2018). Eraüüriturg säilitab suuresti olemasolevaid mustreid, kus rikkamad ja vanemad saavad rohkem kasu ning nooremad jäävad varaliselt vaesemaks (Christophers 2017). Kui üürihinnad on kõrged, võib suur osa teenitud tulust minna rendipinna üüri maksmiseks, mille tulemusel ei teki võimalust raha kõrvale panemiseks suuremas mahus, et ise kinnisvaraturule siseneda. Sealjuures tekitab ebavõrdse olukorra ka see, et eraüüriturul üürijad on tavaliselt vanemad ja rikkamad kui need, kes neilt elukohta üürivad (Lord et al. 2013).

Üks võimalus eluaseme soetamiseks on pöörduda vanemate poole, kes saavad neid aidata kas päranduste abil või rahaliselt muul viisil. Oluline on see, et täiskasvanud lapsed sõltuvad kodu soetamisel oma vanematest rohkem siis kui turg pole taskukohane, sealjuures olenemata põhjustest, mis taskukohasuse probleeme tõstatavad (Mulder et al. 2015). Näiteks Amsterdamis sõltub suur osa elanikkonnast vanemate toetusest, seejuures ei kasuta vanemate toetust ära ainult noored ja äsja lõpetanud vaid ka juba vanemad ja perekonda omavad inimesed (Hochstenbach 2018).

Mitterahalistest väärtustest, mis lapsi kinnisvaraturul edasi aitaks, on peamiseks variandiks vajalike sotsiaalsete võrkude kindlustamine, mille kaudu erinevad majutuse võimalused esile tulevad, tihti peale erarendi või siis mitteametlikes sektorites (Hochstenbach 2018). Kuid kui kinnisvaraturul edukas olemise juures muutuvad oluliseks sotsiaalsed võrgustikud, milleni ainult teatud grupp inimesi pääsevad, on teistel järjest raskem kinnisvaraturul paremal seisus olevate inimestega konkureerida.

Põlvkondade vahelise koduomamise ülekandmine on tugevam juhtudel, kus kinnisvara hinnad on kõrgemad ja koduomamine vähem taskukohane (Mulder et al., 2015). Olukorras, kus kinnisvaraturg on kallid ning enamustele ligipääsmatu, muutub vanemate toetus järjest tähtsamaks, et noored üldse saaks kinnisvaraturule siseneda ning aegamööda seal ülespoole liikuda (Christophers 2017, Hochstenbach 2018). Siinkohal sõltuvadki need noored, kes ei oma ise kinnisvara, suuresti sellest, kas nende vanemad omavad mingit kinnisvara või mitte (Christophers

2017, Hochstenbach 2018, Mulder et al. 2015), kuna siis on lihtsam sääste koguda, mille abil oma lapsi aidata, ning lisaks ka võimalus kinnisvara laste aitamiseks pantida (Mulder et al. 2015).

Vanemate toetuse abil tekib aga olukord, kus noortevaheline ebavõrdsus tuleb esile ruumilise paiknemise kaudu (Coulter 2018, Hochstenbach 2018). Amsterdami näitel on vanemate toetus suunatud konkreetselt kallitele, gentrifitseerunud ja ühtlasi noorte seas populaarsetele naabruskondadele (Hochstenbach 2018). See võib tuleneda sellest, et oma laste aitamine võib olla ka justkui põlvkondade vaheline investeerimise strateegia, kus vanemad pöörduvad kinnisvaraturu poole otsides turvalist ja tulusat investeerimise võimalust, saades samal ajal selle kaudu pakkuda elupinda oma lastele ning mis võib olla suunatud populaarsetele piirkondadele, et suurendada investeringu tulusust (Hochstenbach 2018).

Taolise ruumilise väljundiga suunitluse kaudu tekib paremal järjel oleva taustaga noortel võimalus vanemate abiga end elukoha järgi teistest eakaaslastest eraldada, kolides privilegeeritud ja kallimatesse piirkondadesse (Hochstenbach 2018, Van Ham et al. 2014). Kui vanemate toetus on järjest olulisem noorte eluaseme trajektooride mõjutaja, siis see mängib suuremat rolli sotsiaalmajanduslike erinevuste joonistumisel (Hochstenbach 2018). Vanemate jõukus tugevdab juba eksisteerivat sissetulekule põhinevat segregatsiooni, misjuures vanemate jõukusele põhinevat segregatsiooni ei tohi võtta eraldiseisvana sissetulekule põhinevast segregatsioonist, pigem annab vanemate jõukus lisakihi juba eksisteerivale sissetulekute ebavõrdsusele (Hochstenbach 2018). Seega on vanemate jõukus seotud ebavõrdsete naabruskondade jaotumisel ning ühtlasi mõjutab vanemate jõukus ebavõrdsust naabruskondades rohkem kui noorte enda sissetulek või haridus (Hochstenbach 2018). Selle järgi võib olla noortel, kes on küll omandanud heal tasemel hariduse ning kindla sissetuleku, siiski pea võimatu ihaldatud piirkondadesse iseseisvalt kinnisvara osta.

Seega on noorte olukord kinnisvaraturul keerulisem kui see oli eelnevatel põlvkondadel. Suurte linnade eluasemeturu kalliduse tõttu on vanemate abi väga olulise osakaaluga, et noored kinnisvaraturule üldse siseneda saaksid. Seetõttu sõltub ruumiline ebavõrdsus ning selle teke suuresti varasematest põlvkondadest ning mitte alati noortest endist.

## **1.2. Euroopa erinevad režiimid**

Põlvkondade vahel aset leidvad ülekanded ühelt põlvkonnalt teisele ning üleüldine perekonna tugi lastele sõltub kultuurilistest traditsioonidest ja erinevatest riiklikest poliitikatest. Ratiano (2015)

on uurinud vanemate mõju lastele erinevate riikide näitel. Tinglikult on ta jaganud riigid neljaks: põhja (Rootsi, Norra, Soome), kontinentaalsed (Austria, Belgia, Saksamaa, Prantsusmaa, Luksemburg, Holland), anglosaksi (Suurbritannia) ja lõuna (Itaalia, Hispaania, Portugal) riigid. Alapeatükkides on kasutatud samu jaotusi, erinevusena lisandub Põhja-Euroopa riikidele Taani. Neist jaotustest saab pidada liberaalseks anglosaksi riike, konservatiiv-korporatistlikud on kontinentaalsed ja sotsiaaldemokraatlikud Põhja-Euroopa riigid. Eraldi võib jaotada Lõuna-Euroopa riigid vahemeremaalse režiimiga riikideks.

### 1.2.1. Põhja-Euroopa

On levinud arusaam, et põhjariigid toimivad kui heaoluriigid, kuna sealsed palgad ja avalik haridussüsteem loob võrdseid võimalusi kõigile (Ratiano 2015). Kui kõrvutada Euroopat USAga, on USAs ja Suurbritannias ebavõrdsus suurem kui põhjamaades (Soome, Rootsi, Norra, Taani) (Corak 2013). Põhjamaades on sissetulek ühtlasemalt jaotunud ning selle tulemusel on ebavõrdsus väiksem (Corak 2013, Esping-Andersen 2015).

Põhja-Euroopa riikides on perekonna abi lastele vähem levinud, eriti kui pidada silmas suuremat abi, mis aitaks järgmisel põlvkonnal võrreldes teiste eakaaslastega oluliselt paremale seisule (Albertini et al. 2007). Norra on loonud endale erinevad hindamismäärad erinevatele elamistüüpidele, kuid need mõjutavad eri leibkondi ja elanikke erinevalt, mis omakorda mõjutab õiglust kinnisvaraturul (Kurz 2004, Larsen, Sommervoll 2004). Kuigi on loodud riiklik poliitika, ei pruugi see siiski reaalselt aidata kaasa võrdsete võimaluste tekkeks kõigile ning mingites valdkondades tekivad ilmajääjate grupid.

### 1.2.2. Kontinentaalsed riigid

Sarnaselt põhjamaadele, on Hollandis, Belgias, Prantsusmaal ja Hispaanias perekonna suurem abi lastele samuti vähem levinud. Riiklikele süsteemidele tuginedes peaks toimuma suurem põlvkondade vaheline ülekanne näiteks Austrias ja Saksamaal, kuna neis riikides on vajadusel tulevaste põlvkondade toetamine kohustuslik (Albertini et al. 2007). Kuna laste toetamine on kohustuslik vajadusele põhinevalt, ei pruugi neis riikides taoline toetamine reaalselt alati aset leida. Ratiano (2015) leidis, et ebavõrdsuse ülekanne põlvkonniti on kontinentaalsetes riikides rohkem levinud kui näites Põhja-Euroopa riikides ja Suurbritannias.

### 1.2.3. Anglosaksi

Suurbritannia näitel on eluaseme põhine jõukus jagunenud ebavõrdselt nii ruumis kui ka põlvkondade vaheliselt, kus eakamatel on kinnisvaraturul parem olukord kui noorematel, kellel on kinnisvaraturule sisenemine väga raske (Searle 2014). Suurbritannias on vanemate tausta mõju lastele samuti suur ning vanemate roll laste kinnisvaraturule pääsemiseks on määrava mõjuga (Udagawa, Sanderson 2017). Seal on välja kujunenud nii-öelda kõrgem klass, kes on kontsentreerunud teatud piirkondadesse, kus kinnisvara liigub tavaliselt põlvest-põlve (Arundel 2017). Kuna kinnisvara liigub põlvest-põlve ning hinnad on taolistes ihaldatus piirkondades väga kõrged, on teistel pea võimatu nendesse piirkondadesse ligipääsu saada.

Kuna inimese tulevase töö- ja elukoha valikut võib mõjutada ka haridus, eriti kõrgharidus, on oluline ka see, kuidas erinevatel inimeste gruppidel on ligipääs haridusele. Suurbritannia puhul on küll kõrgharidust pakkuvates institutsioonides õppijaid kordades rohkem kui varasemalt, kuid siingi eksisteerib erinevus jõukate ja vähem jõukate inimeste vahel ning kõrgharidust omandavad rohkem need, kes on jõukama taustaga peredest (Blanden, Machin 2004).

### 1.2.4. Lõuna-Euroopa

Ebavõrdsuse ülekanne põlvkonniti on lisaks kontinentaalsetele riikidele väga levinud ka Lõuna-Euroopa riikides (Ratiano 2015). Lõuna-Euroopa riikides toimuvad põlvkondade vahelised ülekanded küll harvemini kui Põhja-Euroopa riikides, kuid hõlmavad suuremaid summasid (Mulder et al. 2015). Itaalias ja Hispaanias on lisaks tulevaste põlvkondade toetamine vajadusel kohustuslik (Albertini et al. 2007), mille tõttu võib eeldada, et põlvkondade vaheliste ülekannete suurus neis riikides on olulisem.

Vahemeremaades ollakse perekonnaga tüüpiliselt lähedasem ja seal on ka tugevam perekonnapoolse toetuse süsteem, kuigi sellest saab kasu vähem hulk lapsi (Albertini et al. 2007). Näiteks Itaalia ja Hispaania puhul on küll järgnevate põlvede toetamine kohustuslik, on see kohustuslik ainult vajadusel ega pruugi reaalselt aset leida. Teisalt võivad ülekanded leida aset paremal järjel olevates peredes, kuna neil lihtsalt on selleks olemas piisavad vahendid. Isegi kohustuslikuks tehtud toetuste süsteemiga, on põlvkondade vaheline ja sisene ebavõrdsus siiski suur (Chauvel, Schröder 2014), kuna see sõltub otseselt majanduslikust jõukusest.

Vanemate mõju laste kodu omamisele on konservatiivsetes Lõuna-Euroopa riikides väga tugev (Mulder et al. 2015). Kuna Lõuna-Euroopa riikides on pere toetus suurema tähtsusega, on see oluline lapse heaolu ja eluaseme tagamisel.

#### 1.2.5. Riiklikud poliitikad

Riigiti võib erineda näiteks sotsiaalmajandusliku staatuse ülekanne, mida kaudselt kujutavad ning mõjutavad erinevad riiklikud poliitikad. Selles peatükis antakse ülevaade erinevatest riiklikest režiimidest ning seletatakse kuidas nad ebavõrdsust mõjutavad.

Konservatiivsetes riikides loodi ajalooliselt sotsiaalpoliitikaid selleks, et klasside ja staatuse gruppide vahelisi erinevusi pigem säilitada kui leevendada (Mulder et al. 2015). Konservatiiv-korporatistlikes režiimides sekkub riik sotsiaaltoetusi pakkudes siis, kui perel endal pole võimalusi toimetulekuks, kuid ka need põhinevad varasematel sissetulekutel ja seisundil ühiskonnas (Rostila 2007). Kuna liberaalsetel riikidel on olulisemal kohal turupakkumised, tekitab see olukorra, kus inimesed on riigi suhtes iseseisvad ning toetuvad rohkem perele ja sõpradele (Mulder et al. 2015, Rostila 2007). Taoline režiim toob aga kaasa ka suured ebavõrdsused sissetulekutes ja kõrged vaesuse tasemed, eriti võrreldes sotsiaaldemokraatlike ja konservatiiv-korporatistlike režiimidega (Rostila 2007). Sotsiaaldemokraatliku režiimiga riikides on sotsiaalse kindlustuse tase kõrge ning üritatakse ennetada perekondade kitsikust ning tegeleda probleemidega varem (Rostila 2007). Sel puhul ei eelda riik, et sõltutakse täielikult perekonnast ning toetatakse individuaalse iseseisvuse saavutamist. Vahemeremaades olevas režiimis on tüüpiline olukord, kus sõltutakse rohkem perekonnast ja sõpradest (Rostila 2007).

Ratiano (2015) järgi tuli välja, et kõikide riikide puhul on vanemate taustal oluline mõju eelkõige laste haridusele. Seega võib üheks oluliseks riiklikuks poliitikaks, mis ebavõrdsust riigis mõjutada saab, pidada haridusega seonduvat. Haridussüsteemid on riigiti erinevad, küll aga peetakse haridust oluliseks mõjutajaks laste tuleviku kujundamisel, kuna sellest sõltuvad võimalused tööturul, seeläbi ka palk ja näiteks kinnisvara soetamise võimalus. Oluliseks muutuvad hariduse kättesaadavus ja kvaliteet.

Võib eeldada, et riikides, kus haridus on tasuline ja vähematele kättesaadav muutub vanemate toetus olulisemaks. Riikides, mida kujundavad taolised koolisüsteemid, näiteks Suurbritannia, on jõukamate vanemate lastel parem ligipääs tippkoolidele ja -ülikoolidele (Blanden, Machin 2004).

See loob ebavõrdsuse erinevate rahaliste vahenditega perede vahel, mis võib kujundada ka järgmisi põlvkondi, eeldusel, et parema haridusega inimestel on ligipääs parematele töökohtadele ning seeläbi kõrgemale palgale. Kõrgema sissetulekuga on neil jällegi võimalus toetada oma laste haridusteed rohkem kui neil, kellel nii tasuvale töökohale saada ei õnnestunud. Riikides, kus haridus on riiklikult hästi korraldatud, võib olla kõrge tasemega ja homogeenne hariduse kvaliteet, mis leevendab otsest perekonna tausta mõju töökarjääri puhul (Ratiano 2015).

Korporatistlike, liberaalsete ja postsotsialistlike režiimidega riikides on sotsiaalne voolavus suurem, kui juurdepääs haridusele on parem, kuid näiteks sotsiaaldemokraatlikes ja postsotsialistlikes riikides propageeritakse pigem tööhõive võrdsust eri põlvkondade vahel ilma, et nad otseselt tugineksid sellele, kas juurdepääs kõrgharidusele on hea või mitte (Beller, Hout 2006). Riiklikud poliitikad, mis vähendavad konkurentsi üüriturul ja tööliste seas, võivad aidata ehitada meritokraatlikumat keskkonda, mis omakorda vähendab perekonna võrgustike rolli laste tulemuslikkuses (Ratiano 2015).

Erinevad riiklikud poliitikad saavad kaasa aidata nii ebavõrdsuse tekkele kui ka selle vähenemisele. Võib eeldada, et pea igal pool püütakse saavutada meritokraatlikku olukorda, kuid taoliste poliitikate väljatöötamine võib olla väga raske, mistõttu jätkatakse tavaliselt olemasolevate süsteemidega.

### **1.3. Eesti kontekst**

Eesti puhul on ebavõrdsust küll varasemalt uuritud, kuid seda pigem sotsiaalse ebavõrdsuse kontekstis, kus keskendutakse kultuurile, haridusele jms (Statistikaamet 2007) või on vaadeldud sotsiaalmajanduslikust ebavõrdsusest tulnud ruumilisi paiknemisi ja segregatsiooni (Nieuwenhuis et al. 2020). Lisaks on uuritud ka sotsiaalse ebavõrdsuse ülekannet põlvest põlve, kuid seda peamiselt hariduse valdkonnas ning vanuserühmades alates 25. eluaastast (Murd, Saar 2007). Sealt tuli välja, et oluline oli just haridus ning sellest tulenevalt ka töökohad (Murd, Saar 2007). Kuid tähelepanuta on jäänud kinnisvaraga seotud ebavõrdsuse edasikandumine ning noorte olukord selles.

Kui rääkida Eestist, on oluline nõukogude võim ning selle mõjutused. Ebavõrdsuse ülekannet hoiti sotsialistlikul nõukogude ajal kontrolli all administratiivvahenditega (Murd, Saar 2007). Pärast seda oli oluline üleminek turumajandusele 1990-ndate alguses ja sellega kaasnev suureskaalaline



erastamine. Omandireform leidis aset aastatel 1991-2016, kulmineerudes 90ndate lõpus (Hänni 2017). Omandireform oli üks olulisemaid üleminekureforme, mis pärast taasiseseisvumist aset leidis. Eesti tegutses kiiresti, et luua vabale turumajandusele omaseid omandisuhteid ning seda tehtigi elamureformi abil. Kuigi Eesti oli üks juhtivaid riike varasemate kommunistlike riikide seas, kes kiiresti põhjalikke turu- ja elamumajandusega (sealhulgas erastamine) seotud reforme läbi viis, tõi taoline kiire majanduslik restruktureerimine ja järgnev majanduskasv kaasa ebavõrdsed kasud erinevatele sotsiaalsetele gruppidele ning kasvatas sotsiaalseid erinevusi (Kährik 2006).

Üldjuhul mõjutas erastamine alguses ebavõrdsust sissetulekutes (Birdsall, Nellis 2003). Kuna riik ei reguleerinud enam töökohti ja elamupindu, siis oli neid, kes reformist rohkem kasu said ja neid, kes vähem ning see tekitas ebavõrdsuse erinevate gruppide vahel. Ka elamute mõttes said rohkem kasu need, kel oli võimalus soetada maja soodsas asukohas ning kõige rohkem kannatasid need üürnikud, kel polnud õigust erastada oma elupinda (Kährik 2006).

Kui sotsialismi perioodil polnud inimestel võimalust end ise elukoha järgi teistest eristada, siis selle võimaluse tekkides kasvas ka ebavõrdsus. Ida-Euroopas ja Eestis on küll elukoha ebavõrdsuse tase madalam kui teistes kapitalistlikes ühiskondades (Ruoppila, Kährik 2003), kuid pärast erastamise protsessi tekkis võimalus ka ebavõrdsuse tekkeks. Üleminek turumajandusele ja erastamine muutis naabruskondade omandistruktuuri ja sotsiaalmajanduslikku koostist, lisaks sellele muutusid turunõudlused ja ihaldusväärsed elukohad (Leetmaa et al. 2009). Sel ajal tekkis võimalus ka suuremaks sissetulekuks, mille tõttu hakkas elanikkond kihistuma ning seejärel jõukamatel õnnestus oma elukohta valida (Leetmaa et al. 2009).

Eestis on eluasemereform olnud tõenäoliselt viimase aja üks suurimaid olulisi mõjutajaid ebavõrdsuse kujunemisel, seda eriti eluasemeturul. Kuigi selle mõjusid on mitmeti uuritud, on tekkinud nüüd uus põlvkond, kes enam ise reformist otseselt kasu ei saa.

#### **1.4. Uurimisküsimused ja hüpoteesid**

Kuna suure osa inimese jõukusest moodustab kinnisvara, on sellel oluline roll ka ebavõrdsuse tekkimises. Erinevates Euroopa linnades on uuritud ebavõrdsuse ülekannet ning ka kinnisvara rolli selles, kuid Eesti kontekstis pole kinnisvara rollile veel tähelepanu pööratud.

Üheks oluliseks teguriks Eesti kinnisvaraturul on olnud 90ndatel toimunud erastamine, millest paljudel õnnestus vähem või rohkem kasu lõigata. See aitas kaasa ka ebavõrdsuse tekkimisel kinnisvaraturul. Nüüdseks on peale kasvanud uus põlvkond, kes ise enam suure tõenäosusega midagi erastada ei saa ning seega on nende kinnisvaraturule pääsemine muutunud. Üks võimalus on vanematepoolne toetus, kuid toetuse suurus pole kõikide gruppide puhul sama. Suurlinnades elavate inimeste vara väärtus on kõrgem kui võrdväärset kinnisvara linnast kaugemal omavatel inimestel (Parts 2016).

Eestis on üheks oluliseks suurlinnaks Tallinn, mis on oluline siserände sihtkoht Eestis (Tammur 2008). Samuti on noored need, kelle rändeaktiivsus on suurim (Tammur 2008) ning Tallinn on üks nende sihtkohtadest, kuna sinna rännatakse edasi ülikooli õppima (Tammur 2008). Sestap on ka Tallinn hea näide, mille puhul võrrelda juba Tallinnas elavate noorte ja sinna mujalt tulnute olukorda kinnisvaraturul. Noortele tähelepanu pööramine on oluline ka seetõttu, et neid enam otseselt ei mõjuta varasem omandireform. Seega oleks huvitav näha, millised on muud tegurid, mis nende valikuid mõjutavad. Elamuturul liikumise järgi saab spekuloida ka sotsiaalsete võrgustike ja vanemate toetuse osakaalu üle.

Käesolevas töös pööratakse tähelepanu põlvkonnasisesele ebavõrdsusele, vaadates kuidas eri piirkonnast pärit noored eluasemeturul kohanevad. Erinevad piirkonnad, kust noored pärit on, omavad tähtsust just selle pärast, et suurema linna eluasemeturule on raskem siseneda. Nendel noortel, kes muudest piirkondadest Tallinna tulevad, ei pruugi olla seal kinnisvarakapitali, mida vanematelt pärida. Kuigi need, kes ka varasemalt Tallinnas elasid, võivad seetõttu eluasemeturul eelisseisus olla, ei pruugi see nii olla linnasisese suure mitmekesisuse tõttu. Teistest piirkondadest Tallinnasse tulijate puhul on tegu selektiivse grupiga ning nad võivad seetõttu Tallinna eluasemeturul edukamad olla.

Töö peamised uurimisküsimused on järgmised:

- 1) Kas eri piirkondadest pärit noorte hilisemad elukohavalikud peegeldavad ebavõrdsust põlvkonnasiseselt nende vahel, kes on kallima kinnisvaraga Tallinnas üles kasvanud ja nende vahel, kes saabuvad mujalt?
- 2) Millised tegurid mõjutavad noorte käekäiku kinnisvaraturul?

Kirjandusest tulenevalt on võimalik kaks alternatiivhüpoteesi:

Ebavõrdsuse ülekandumise teooriad annavad aluse eeldada, et varem Tallinnas elanud noortel on eluasemeturul ka hiljem eelised. Alternatiivhüpoteesiks võib olla, et pealinna saabuvad noored on mitmekesise Tallinna kõrval sedavõrd selektiivne grupp, et hoopis nemad on hiljem kinnisvaraturul edukamad.

## **2. Andmed ja metoodika**

### **2.1. Andmestik**

Töös on uuritud 2000. aastal Tallinnas ja 2011. aastal Tallinnas ja Harjumaal elanud inimesi. Kasutatud on Statistikaameti 2000. ja 2011. aasta rahvaloenduse ühendatud andmebaasi. Rahvaloenduse andmebaas on mahukas isikuandmestik, kus on info kõigi Eesti elanike kohta. Seal on informatsiooni isikute endi, nende eluruumide ja leibkondade kohta. Tulenevalt rahvaloenduste ulatuslikkusest, on võimalik ühendatud andmebaasis vaadelda mitmete erinevate tunnuste muutumist ajas. Käesolevas töös vaadeldakse eelkõige inimeste elukohta ja sellega seonduvat, lisaks veel näiteks keelt, haridust, ametialast sotsiaalmajanduslikku positsiooni jms.

Kuna töö eesmärk on uurida inimesi, kes ise enam kinnisvara erastamisest otsest kasu ei saanud, tehti väljavõtte neist, kes olid aastal 2000 vanusevahemikus 15-25. Siinkohal vaadati, et isik oleks 2000. aastal elanud Tallinnas ja 2011. aastal Tallinnas või Harjumaal. Kui 2000. aastal küll elati Tallinnas, aga 2011. aastal mõnes muus maakonnas peale Harjumaa, jäeti ta välja. Lisaks jäeti välja need, kelle elukohaks oli märgitud institutsionaalne asutus (kinnipidamisasutus, hooldekodu, lastekodu jms), kuna võib eeldada, et need inimesed jäävad välja põlvkondade vahelise ebavõrdsuse ülekandumises kinnisvara järgi. 2000. aasta rahvaloenduses oli võimalik näha ka inimese elukohta 1989. aasta rahvaloenduse järgi. 1989. aasta maakonnad ja Tallinn võeti alguspunktiks, kus vaadeldavad inimesed olid vanusevahemikus 6-16, et näha kas hilisemal eluteel mängib rolli maakond, kust nad pärit on.

### **2.2. Metoodika**

Töö eesmärgist lähtudes vaadati 2000. aastal Tallinnas elanud noori ning pöörati tähelepanu sellele, kust nad on tulnud, ehk vaadati 1989. aasta loenduse elukohta. Edasi vaadati inimese olukorda 2000. aastal ja seejärel edasiminekut elus ehk siis olukorda aastal 2011. Kõige olulisemaks peetakse 1989. aasta elukohta ning seda, kuhu on inimene jõudnud aastaks 2011.

Töö esmaseks andmeanalüüsiks kasutati erinevaid kirjeldava statistika meetodeid (sagedus-ja risttabeleid). Peamine analüüsimeetod oli binaarne logistiline regressioon. Binaarse logistilise regressiooni puhul on meid huvitaval tunnusel kaks võimalikku väärtust (jah/ei, naine/mees,

õige/vale jms), mis on tavaliselt kodeeritud numbritega 1 ja 0. Binaarseid tunnuseid kasutatakse kui uuritakse mingi sündmuse toimumist ehk siis saadakse teada kas huvipakkuv sündmus mingi konkreetse tunnuse puhul toimus või mitte (Kaart 2012). Töös on kasutatud binaarset tunnust kui fiktiivset muutujat. Fiktiivne binaarne tunnus tähendab lihtsamalt öeldes seda, kui on küsitud küsimus, millele on mitu võimalikku vastusevarianti, küsitakse analüüsimiseks viisil, et tekiks üksteist välistava vastusevariandiga alamküsimust, et hiljem andmetabelis oleksid väärtused 0 või 1 (Kaart 2012). Sisuliselt tähendab see seda, et selle asemel, et küsida mis tüüpi eluruumis elatakse (millel on mitu erinevat vastusevarianti: korteris, eramus, ridaelamus jms), küsitakse kas elatakse korteris või mitte, eramus või mitte jne. Kahest väärtusest on üks sihtgrupp ja teine alternatiivne grupp ning regressioonianalüüsiga ennustatakse tõenäosust kuuluda sihtgruppi (Wright 1995). Sihtgrupp kodeeritakse andmebaasis 1-ks ja alternatiivsed väärtused 0-ks (Wright 1995).

Regressioonianalüüsi tulemustes vaadati riskisuhet ( $\text{Exp}(B)$ ). Riskisuhe näitab, mitu korda on sihtgruppi kuulumise tõenäosus suurem alternatiivse grupi tõenäosusest. Riskisuhte vaatamisel peab silmas pidama ka olulisuse nivood. Olulisuse nivoo ( $p$ ) näitab, kas vaadeldavate gruppide tõenäosus kuuluda sihtgruppi erineb teineteisest statistiliselt olulisel määral. Kui riskisuhe on väiksem kui üks, on sündmuse toimumise tõenäosus alternatiivse grupiga võrreldes  $\frac{1}{\text{exp}(B)}$  korda väiksem. Selleks, et teada kui hea on mudeli kirjeldusvõime, kasutati suurima tõepära näitajat (-2LL), mille puhul on mudeli kirjeldusvõime kasvab väärtuse langedes.

Andmeanalüüsi tegemiseks kasutati peamiselt programmi SPSS ning lisaks MS Excelit.

### **2.3. Kasutatavad tunnused**

Töös kasutatavate tunnuste puhul lähtuti 2000. aasta rahvaloenduse isiku-, eluruumi- ja leibkonnaankeetidest (Statistikaamet 2008) ja 2011. aasta rahvaloenduse ankeetidest (Statistikaamet 2011). Kasutatud tunnused on välja toodud tabelis 1. Peamised uurimispiirkonnad on Tallinn ja Harjumaa. Analüüsis kasutatakse ruumiüksustena Tallinna linna puhul asumeid ning Harju maakonna puhul kante.

Tabel 1 Kasutatavad tunnused

<b>Tunnus</b>	<b>Kategooriad</b>
Elukoht 1989. aastal	Tallinn/Harjumaa/ülejäänud Eesti maakonnad
Eluruumi kasutusalus 2000. aastal	Omanik/muu
Eluruumi tüüp 2000. aastal	Eramu/korter
Emakeel 2000. aastal	Eesti keel/mitte eesti keel
Kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega inimeste osakaal piirkonnas 2000. aastal	Pidev tunnus
Haridus 2011. aastal	Põhiharidus/keskharidus/kõrgharidus
Ametialane sotsiaalmajanduslik staatus 2011. aastal	Kõrge/keskmine/madal/mitteaktiivne
Piirkonna sotsiaalmajanduslik staatus 2011. aastal	Kõrge/mitte kõrge
Eluruumi tüüp 2011. aastal	Eramu/korter
Kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega asumites olevad eramud 2011. aastal	Kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega eramu/pole kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega eramu
Uuseramu 2011	On uuseramu/pole uuseramu
Hoone vanus 2011	Ehitatud varem kui 1991. aastal/ehitatud 1991. aastal või hiljem

Inimese sotsiaalmajandusliku staatuse puhul lähtuti rahvusvahelisest elukutsete klassifikaatorist (ISCO2008), mille puhul erinevatele ametitele on antud ühenumbiline kodeering. Sellest tekitati omakorda kolm kategooriat: tippametite, keskastme ametite ja lihtametite esindajad (tabel 2). Lisatud oli ka majanduslikult mitteaktiivsete inimeste rühm, kelle hulka kuulusid töötud, (üli)õpilased, töövõimetuspensionärid, kodused, lapsehoolduspuhkusel olevad ja muud mittetöötavad inimesed.

Tabel 2 Ametite klassifikatsioon

<b>ISCO 2008 kood</b>	<b>Ameti kirjeldus</b>	<b>Sotsiaalmajanduslik staatus töökoha järgi</b>
1	Juhid	Tippametite esindajad (Kõrge SMS)
2	Tippspetsialistid	
3	Tehnikud ja keskastme spetsialistid	Keskastme ametite esindajad (Keskmine SMS)
4	Kontoritöötajad ja klienditeenindajad	
5	Teenindus- ja müügitöötajad	Lihtsamate ametite esindajad (Madal SMS)
6	Põllmajanduse, metsanduse, kalanduse ja jahinduse oskustöölised	
7	Oskus- ja käsitöölised	
8	Seadme- ja masinoperaatorid ning koostajad	
9	Lihttöölised	

Ametite klassifikatsiooni järgi arvutati sotsiaalmajanduslik staatus 2011. aastal Tallinna asumite ja Harjumaa kantide kaupa. Selleks arvutati kolme ametite kategooriate esindajate protsent vastavates asumites ja kantides. Selle järgi eraldati kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega (tippametite esindajad) asumid ja kandid, ülejäänud tähistati kui madalama sotsiaalmajandusliku staatusega olevaid. Jaotuse tekitamisel vaadati protsentuaalset jaotust ning üritati need omakorda kolmeks, nii et kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega inimesed moodustaksid umbes 1/3 suuruse osakaalu. Kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega asumites oli tippametite esindajaid rohkem kui 20%. Analoogselt arvutati piirkonna sotsiaalmajanduslik staatus aastal 2000 Tallinna asumite põhjal. Kuna sõltuvates tunnustes vaadatakse paremasse olukorda saamist, otsustati 2000. aasta piirkonna sotsiaalmajanduslikku staatust kasutada analüüsis pideva tunnuseks, mis näitaks kas ning kuidas varasem piirkonna kõrge sotsiaalmajanduslik staatus mõjutab olukorda 2011. aastal.

Lõputöö eesmärk on vaadata, kas 1989. aasta loenduse ajal Tallinnas elanud olid hilisemas elus paremal järjel võrreldes nendega, kes elasid 1989. aastal mujal. Selleks vaadati inimeste olukorda elamuturul aastal 2011, mille kirjeldamiseks valiti sõltuvad tunnused eluaseme tüüp, ehitusaeg, kasutusalus ja piirkonna sotsiaalmajanduslik tase (tabel 3).

Tabel 3 Kasutatavad sõltuvad tunnused

<b>Tunnus</b>	<b>Kodeering</b>
<b>Eluaseme tüüp aastal 2011</b>	
Korter	0
Eramu	1
<b>Ehitusaeg (hoone vanus) aastal 2011</b>	
Vana (ehitusaeg kuni 1991)	0
Uus (ehitatud 1991 ja hiljem)	1
<b>Uuseramu (ehitusaeg pärast 1991+eramu) aastal 2011</b>	
Pole uuseramu	0
On uuseramu	1
<b>Piirkonna sotsiaalmajanduslik tase aastal 2011</b>	
Madal	0
Kõrge	1
<b>Eramud kõrge sotsiaalmajandusliku tasemega piirkonnas aastal 2011</b>	
Pole kõrge SMSeramu	0
On kõrge SMSeramu	1

Sõltumatud tunnused vaatavad tõenäosust kuuluda sihtgruppi. Sõltumatuid tunnuseid tekitati nii 2000. kui ka 2011. aasta andmebaase kasutades (tabel 4). Et vaadata, kas elamuturul on toimunud muutusi, on sõltumatuteks tunnusteks valitud need, mis 2000. aasta olukorda eluasemeturul kajastavad. Rahvustunnusele viitava tunnuseks kasutati emakeelt ning seda vaadati 2000. aasta põhjal. Haridustaset ja ametialast positsiooni vaadatakse 2011. aasta järgi, kuna 2000. aastal oli tõenäoliselt suurel osal vaadeldavast elanikkonnast veel haridustee pooleli ning kui eeldada, et suur osa on õpilased, ei ole paslik võrrelda ka ametialasti positsiooni sel aastal. Analüüsialuse rahvastikugrupi suurusid sõltuvalt mudelitele (lisa 1)



Tabel 4 Kasutatavad sõltumatud tunnused

Tunnus	Kodeering
<b>Elukoht 1989. aasta loenduse ajal</b>	
Tallinn	0
Harjumaa	1
	Ülejäänud 0
Muu Eesti	1
	Ülejäänud 0
<b>Eluaseme kirjeldus</b>	
<i>Kasutusalus aastal 2000</i>	
Omanik	0
Üürnik	1
	Ülejäänud 0
Mitte asustatud	1
	Ülejäänud 0
<i>Eluruumi tüüp aastal 2000</i>	
Eramu	0
Korter	1
<i>Kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega asumid aastal 2000</i>	
Skaalaline väärtus	
<b>Sotsiaalmajanduslikud tunnused</b>	
<i>Emakeel aastal 2000</i>	
Eesti keel	0
Muu keel	1
<i>Kõrgeim omandatud haridustase aastal 2011</i>	
Kõrgharidus	0
Keskharidus	1
	Ülejäänud 0
Põhiharidus	1
	Ülejäänud 0

<i>Ametialane positsioon aastal 2011</i>	
Kõrge	0
Keskmine	1
	Ülejäänud 0
Madal	1
	Ülejäänud 0
Mitteaktiivne	1
	Ülejäänud 0

### 3. Tulemused – noorte elukohad 2011. aastal

Esimese asjana vaadati 2000. aastal Tallinnas elavaid inimesi vanusevahemikus 15-25 ning mis maakondades nad eelmise rahvaloenduse ajal ehk aastal 1989 elasid (tabel 5). On näha, et suur osa uuritavast elanikkonnast elas Tallinnas ka varasemalt ning teistest maakondadest tulijaid on vähem. Küll peab siinkohal arvestama sellega, et Tallinnas on juba suur linnasisene mitmekesisus ning teistest maakondadest tulijate puhul on juba toimunud mingi selektiivne protsess näiteks nende noorte seas, kes soovivad haridusteed jätkata ülikoolides.

Tabel 5 Analüüsitava rahvastiku elukoht aastal 1989 (Harjumaa ja Tallinn eraldi)

Maakond	Inimesi	Protsent
Harju maakond	1455	2.64%
Tallinn	44009	80.00%
Hiiu maakond	252	0.46%
Ida-Viru maakond	959	1.74%
Jõgeva maakond	411	0.75%
Järva maakond	783	1.42%
Lääne maakond	557	1.01%
Lääne-Viru maakond	908	1.65%
Põlva maakond	247	0.45%
Pärnu maakond	996	1.81%
Rapla maakond	562	1.02%
Saare maakond	671	1.22%
Tartu maakond	691	1.26%
Valga maakond	303	0.55%
Viljandi maakond	813	1.48%
Võru maakond	417	0.76%
Teadmata	977	1.78%
Kokku	55011	100.00%

Vanuses 15-25 ei olda tavaliselt veel kinnisvaraturul kohanenud, kuid pärast kooli lõpetamist ja tööle asumist võib muutuda ka olukord kinnisvaraturul. Võrdlemaks noorte seisu kinnisvaraturul 2011. aasta seisuga, mil nad olid vanuses 26-36, on näitajateks valitud eluruumi tüüp, kasutusalus, vanus ning piirkonna sotsiaalmajanduslik staatus. Et tekiks parem võrdlusalus, kuidas sõltumatud tunnused mõjutavad erinevaid sõltuvaid tunnuseid, on sõltumatud tunnused kõikide mudelite puhul samaks jäetud.

### 3.1. Andmeanalüüs

Sõltumatuid tunnuseid lisati kõigis mudelites sammhaaval, et näha riskisuhte muutumist sammude lisandumisel. Esimese sammuna lisatakse varasema elukoha tunnus (elukoht 1989. aasta loenduse ajal) ning seda peetakse ka kõige olulisemaks sõltumatuks tunnuseks, mida mudelites jälgida, kuna selle abil saab kirjeldada ka seost vanematega. Võrdluse lihtsustamiseks jäid referentsgrupid ja sammude lisamise järjekord mudelite kaupa samaks.

#### 3.1.1. Mudel 1- Eluruumi tüüp aastal 2011

Eluruumi tüüpi mõjutavate tunnuste mudelis (tabel 6) tuli välja, et 2011. aasta eluruumi tüüpi mõjutavad varasem elukoht, eluruumi tüüp 2000. aastal, rahvustunnus emakeel, haridus ning ametialane sotsiaalmajanduslik staatus.

Huvitaval kombel elasid Harjumaalt või muudest maakondadest tulnud inimesed suurema tõenäosusega eramus kui 1989. aastal Tallinnas elanud inimesed. Läbi mudeli kõikide sammude jäi seaduspärasus samaks, mudeli viimasel sammul elasid 1989. aastal Harjumaal elanud 1,5 korda ja muudes maakondades elanud 1,4 korda suurema tõenäosusega eramus kui varasemalt Tallinnas elanud.

Eluruumi kasutusalus 2000. aastal läbi mudeli statistiliselt olulise tõenäosusega ei olnud. Tunnus oli statistiliselt oluline ainult mudeli kolmandal ja neljandal sammul, mille järgi need, kes 2000. aastal eluruumi ei omanud, elasid suurema tõenäosusega 2011. aastal eramus kui need, kes omasid. Kuid rohkem tunnuseid sisse lülitades ning kontrollides, see enam oluline polnud.

Mudelist selgub, et 2000. aastal korteris elanute tõenäosus 2011. aastal eramus elada on läbi kõikide sammude suurem kui 2000. aastal eramus elanutel. Mudeli viimasel sammul elasid varem korteris elanud inimesed 4 korda suurema tõenäosusega 2011. aastal eramus, kui need kes varasemalt eramus elasid.

Oluline oli ka piirkond, kus varasemalt elati. Aastal 2000. kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega piirkondades elanud elasid 2011. aastal suurema tõenäosusega eramus kui korteris. Tunnus jäi oluliseks ka rahvuse, hariduse ja ametiga kontrollides.

Emakeele tunnus näitas, et emakeelena muud keelt kõnelevad inimesed elavad 2011. aastal eramus väiksema tõenäosusega kui need, kelle emakeel on eesti keel. Tunnus oli statistiliselt olulise tõenäosusega ka hariduse ja ametialase sotsiaalmajandusliku staatusega kontrollides. Mudeli viimasel sammul elasid eesti keelt kõnelejad 3,7 (1/0,267) korda suurema tõenäosusega eramus kui muud keelt kõnelejad.

Vaadates 2011. aastaks omandatud haridustaset, tuli välja, et kõrgema haridustasemega inimesed elavad suurema tõenäosusega eramus. Mudeli viimasel sammul põhiharidusega inimesed elasid eramutes 1,2 (1/0,838) korda ja keskharidusega 1,4 (1/0,734) korda väiksema tõenäosusega eramus kui kõrgharidust omavad inimesed.

2011. aasta ametialase sotsiaalmajandusliku staatuse puhul esines olulisus, võrreldes referentsgrupiga, madalama astme ametite esindajate ning mitteaktiivse rühma puhul. Keskastme ametite esindajate puhul statistilist olulist tõenäosust ei esinenud. Madalama astme ametite esindajad elasid eramus 1,4 (1/0,718) korda väiksema tõenäosusega kui tippametite esindajad. Majanduslikult mitteaktiivsesse gruppi kuulujad elasid aga eramus 1,2 korda suurema tõenäosusega kui tippastme esindajad.

Tabel 6 Mudel 1. Eluruumi tüüp aastal 2011. Riskisuhte (expB) väärtused. Sõltuva tunnuse kodeering 0: korter (33326), kodeering 1 eramu (8282).

	Samm1		Samm2		Samm3		Samm4		Samm5		Samm6		Samm7	
	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p
<b>Elukoht 1989. aasta loenduse ajal (vrd. Tallinn)</b>														
Harjumaa	2,194	***	2,188	***	2,126	***	2,101	***	1,511	***	1,523	***	1,519	***
Muu	1,822	***	1,816	***	1,975	***	1,986	***	1,496	***	1,434	***	1,421	***
<b>Eluruumi kasutusalus2000 (vrd omanik)</b>														
Muu			1,008		1,222	***	1,182	***	1,001		1,015		1,019	
<b>Eluruumi tüüp 2000 (vrd. eramu)</b>														
Korter					5,784	***	4,540	***	3,325	***	3,351	***	3,376	***
<b>Kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkond aastal 2000</b>							1,046	***	1,018	***	1,015	***	1,014	***
<b>Emakeel 2000(vrd. eesti keel)</b>														
Muu									0,248	***	0,257	***	0,267	***
<b>Omandatud haridustase (vrd. kõrgharidus)</b>														
Põhiharidus											0,770	***	0,838	***
Keskharidus											0,642	***	0,734	***
<b>Ametialane SMS (vrd. kõrge SMS)</b>														
Keskmine													0,964	
Madal													0,718	***
Mitteaktiivne													1,158	***
-2LL	41082.887		41082.827		38403.937		38113.887		36313.165		36179.008		36060.930	
Vaatlusobjektide arv	41608		41608		41608		41608		41608		41608		41608	

Olulisuse tasemed: \* p< 0.10; \*\* p< 0.05; \*\*\*p< 0.01

### 3.1.2. Mudel 2- Hoone vanus aastal 2011

Teises mudelis vaadati, kuidas mõjutavad erinevad tunnused tõenäosust uuemas (hiljem kui 1991. aastal ehitatud) hoones elada (tabel 7).

Tõenäosust elada uuemas hoones mõjutas inimese elukoht 1989. aastal. Varasem elukoht oli statistiliselt oluline läbi mudeli kõikide sammude. Need, kes elasid 1989. aastal Harjumaal või mujal maakonnas, elasid suurema tõenäosusega 2011. aastal uuemas hoones. Mudeli viimasel sammul elasid varem Harjumaal elanud 1,2 korda ja varem muus maakonnas elanud 1,4 korda suurema tõenäosusega uuemas hoones kui 1989. aastal Tallinnas elanud.

Need, kes 2000. aastal elukohta omasid, elasid väiksema tõenäosusega 2011. aastal uuemas hoones kui need, kes eluaset omasid ning tunnus oli oluline läbi mudeli kõikide sammude. Mudeli viimasel sammul oli mitte omanike tõenäosus uues hoones elada 1,4 korda suurem kui neil, kes 2000. aastal omanikud olid.

Eluruumitüüp aastal 2000 läbi mudeli kõikide sammude olulise tõenäosusega ei olnud. Mudeli neljandal sammul elasid 2000. aastal korteris elanud inimesed 1,2 korda suurema tõenäosusega uuemas hoones kui need, kes 2000. aastal eramus elasid. Kuid mudelisse sammude lisamisel tunnus enam statistiliselt oluline polnud.

Oluline tunnus oli ka piirkonna sotsiaalmajanduslik staatus 2000. aastal. Need, kes elasid varasemalt kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega piirkondades, elasid 2011. aastal suurema tõenäosusega uuemas hoones.

Ka hoone vanuse puhul tuli esile erinevus eesti keelt ja muud keelt kõnelejate vahel. Eesti keelt kõnelejad elasid mudeli viimasel sammul 2 (1/0,501) korda suurema tõenäosusega 2011. aastal uuemas hoones kui need, kelle emakeeleks mõni muu keel oli.

Ametialase sotsiaalmajandusliku staatuse järgi elasid tippametite esindajad suurema tõenäosusega uues hoones kui muude ametite esindajad. Mudeli viimasel sammul oli keskastme ametite esindajate tõenäosus uues hoones elada 1,3 (1/0,747) korda väiksem ja madalamate ametite esindajatel 2 (1/0,486) korda väiksem kui tippametite esindajatel.

Hariduse tunnuse puhul ilmnes, et kõrghariduse omajad elasid suurema tõenäosusega uuemas hoones. Keskhariidust omanud inimesed elasid, võrreldes referentsgrupiga, pärast 1991. aastat

ehitatud hoones 2(1/0,494) korda väiksema tõenäosusega. Need kelle omandatud haridustase oli põhiharidus või vähem, elasid uues hoones 1,4 (1/0,707) korda väiksema tõenäosusega.

Ametialase sotsiaalmajandusliku staatuse puhul tuli esile, et tippametite esindajad elasid suurema tõenäosusega uuemas hoones kui teised. Võrreldes tippametite esindajatega olu tõenäosus uues hoones elada keskastme ametite esindajatel 1,1(1/0,879), madalama astme ametite esindajatel 2(1/0,509) ning mitteaktiivsel rühmal 1,2 (1/0,820) korda väiksem.



Tabel 7 Mudel 2. Hoone vanus aastal 2011. Riskisuhte (expB) väärtused. Sõltuva tunnuse kodeering 0: ehitatud enne 1991. aastat (30055), kodeering 1: ehitatud 1991. aastal või hiljem (11337).

	Samm1		Samm2		Samm3		Samm4		Samm5		Samm6		Samm7	
	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p
<b>Elukoht 1989. aasta loenduse ajal (vrd. Tallinn)</b>														
Harjumaa	1,687	***	1,553	***	1,525	***	1,507	***	1,176	**	1,191	***	1,190	**
Muu	2,089	***	1,857	***	1,875	***	1,885	***	1,532	***	1,395	***	1,366	***
<b>Eluruumi kasutusalus 2000 (vrd. omanik)</b>														
Muu			1,304	***	1,352	***	1,314	***	1,160	***	1,206	***	1,210	***
<b>Eluruumi tüüp 2000 (vrd. eramu)</b>														
Korter					1,527	***	1,235	***	0,979		0,985		0,987	
<b>Kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkond aastal 2000</b>							1,039	***	1,017	***	1,011	***	1,009	***
<b>Emakeel 2000 (vrd. eesti keel)</b>														
Muu									0,409	***	0,439	***	0,486	***
<b>Omandatud haridustase 2011 (vrd. kõrgharidus)</b>														
Põhiharidus või vähem											0,578	***	0,707	***
Keskharidus											0,362	***	0,494	***
<b>Ametialane sotsiaalmajanduslik positsioon 2011 (vrd. kõrge SMS)</b>														
Keskmine													0,879	***
Madal													0,509	***
Mitteaktiivne													0,820	***
-2LL	47921.901		47835.993		47684.014		47422.195		46268.679		45426.060		45067.003	
Vaatlusobjektide arv	41392		41392		41392		41392		41392		41392		41392	

Olulisuse tasemed: \* p< 0.10; \*\* p< 0.05; \*\*\*p< 0.01

### 3.1.3. Mudel 3- Naabruskonna sotsiaalmajanduslik staatus aastal 2011

Kolmas mudel kirjeldab tõenäosust elada 2011. aastal kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega piirkonnas (tabel 8).

1989. aasta loenduse elukoha järgi tuleb esile, et mujal maakonnas elanud elased 2011. aastal suurema tõenäosusega kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega piirkonnas, kui need, kes 1989. aastal Tallinnas elasid. Varasemalt Harju maakonnas elanud inimesed kuulusid samuti suurema tõenäosusega kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega piirkondadesse, kuid mudelisse sammude lisamisel see enam statistiliselt oluline tunnus polnud.

Tugeva positiivse seose andis 2000. aasta piirkond. Läbi mudeli kõikide sammude elasid 2000. aastal kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega piirkondades elanud suurema tõenäosusega kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega piirkonnas ka aastal 2011.

Emakeele tunnuse puhul tuli esile, et muukeelsed elasid väiksema tõenäosusega kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkondades. Mudeli viimasel sammul elasid nad seal 4,3 (1/0,232) korda väiksema tõenäosusega kui eesti keelt emakeelena kõnelejad.

Haridustaseme puhul tuli esile, et vähema kui kõrgharidusega inimesed elasid suurema tõenäosusega madalama sotsiaalmajandusliku staatusega piirkondades. Mudeli viimase sammu järgi elasid need, kelle omandatud haridustase oli põhiharidus või vähem võrreldes kõrgharidust omavate inimestega 1,5 (1/0,656) korda väiksema tõenäosusega kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega piirkondades. Keskharidust omavad inimesed elasid võrreldes referentsgrupiga mudeli viimasel sammul neis piirkondades 2 (1/0,489) korda väiksema tõenäosusega.

Ametialase sotsiaalmajandusliku staatuse puhul olid statistiliselt olulise tõenäosusega nii keskastme ametite esindajate, madalama astme esindajate kui ka mitteaktiivsete grupp. Võrreldes tippastme esindajatega elasid kõik vaadeldavad grupid 2011. aastal kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega piirkondades väiksema tõenäosusega. Keskastme ametite esindajad elasid seal 1,3 (1/0,781), madalama astme ametite esindajad 2 (1/0,492) ja mitteaktiivsete grupp 1,2 (1/0,847) korda väiksema tõenäosusega.

Tabel 8 Mudel 3. Naabruskonna sotsiaalmajanduslik staatus aastal 2011. Riskisuhte (expB) väärtused. Sõltuva tunnuse kodeering 0: madala sotsiaalmajandusliku staatusega piirkond (25431), kodeering 1: kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkond (16531).

	Samm1		Samm2		Samm3		Samm4		Samm5		Samm6		Samm7	
	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p
<b>Elukoht 1989. aasta loenduse ajal (vrd. Tallinn)</b>														
Harjumaa	1,767	***	1,685	***	1,623	***	1,584	***	1,007		1,012		1,012	
Muu	2,090	***	1,954	***	2,071	***	2,201	***	1,526	***	1,370	***	1,339	***
<b>Eluruumi kasutusalus 2000 (vrd. omanik)</b>														
Muu			1,166	***	1,330	***	1,217	***	0,974		1,014		1,017	
<b>Eluruumi tüüp 2000 (vrd. eramu)</b>														
Korter					5,146	***	2,754	***	1,788	***	1,823	***	1,840	***
<b>Kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkond aastal 2000</b>							1,136	***	1,100	***	1,095	***	1,093	***
<b>Emakeel 2000 (vrd. eesti keel)</b>														
Muu									0,202	***	0,213	***	0,232	***
<b>Omandatud haridustase 2011 (vrd. kõrgharidus)</b>														
Põhiharidus või vähem											0,525	***	0,656	***
Keskharidus											0,353	***	0,489	***
<b>Ametialane sotsiaalmajanduslik positsioon 2011 (vrd. kõrge SMS)</b>														
Keskmine													0,781	***
Madal													0,492	***
Mitteaktiivne													0,847	***
-2LL	55492.261		55459.090		52914.080		49840.812		45784.534		44746.607		44337.492	
Vaatlusobjektide arv	41962		41962		41962		41962		41962		41962		41962	

Olulisuse tasemed: \* p< 0.10; \*\* p< 0.05; \*\*\*p< 0.01

#### 3.1.4. Mudel 4- Eramusse ja kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkondadesse kuulumine aastal 2011

Neljandas mudelis liideti eramute ja kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkondade tunnused (tabel 9).

Mudeli kõikide sammude vältel oli 1989. aasta elukoht olulise tõenäosusega. Säilis tendents, mille puhul varasemalt Tallinnas elanud elasid väiksema tõenäosusega 2011. aastal kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega piirkonnas eramus kui need, kes elasid varem Harjumaal või Muus maakonnas. Mudeli viimasel sammul oli tallinlaste tõenäosus vastavalt 1,2 ja 1,4 korda väiksem.

2000. aastal korteris elanud elasid 2011. aastal suurema tõenäosusega kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkonnas eramus, kui need kes 2000. aastal eramus elasid. Mudeli viimasel sammul oli see tõenäosus 3,1 korda suurem.

Samuti elasid 2011 aastal kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkonnas eramus suurema tõenäosusega need, kes ka 2000. aastal kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkondades elasid.

Emakeele tunnuse puhul jätkub tendents, kus eesti keelt kõnelejad kuuluvad suurema tõenäosusega sihtgruppi kui muud keelt kõnelejad. Mudeli viimasel sammul elasid muud keelt kõnelejad võrreldes eesti keelt kõnelejatega 3,4 (1/0,291) korda väiksema tõenäosusega kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkonnas eramus.

Tunnuse haridus puhul on paremas seisus need, kes omasid 2011. aastal kõrgharidust. Võrreldes kõrgharidusega, kuulusid keskhariduse omajad 1,7 (1/0,573) korda ja põhiharidust või vähem omavad 1,3 (1/0,791) korda väiksema tõenäosusega sihtgruppi.

Ametialase sotsiaalmajandusliku staatuse puhul olid statistilise olulise tasemed erinevate tunnuste puhul erineva olulisega. Kõige suuremat statistilist olulisust omasid keskastme ametite esindajad, kes kuulusid võrreldes tippametite esindajatega 1,6 (1/0,624) korda väiksema tõenäosusega sihtgruppi. Keskastme esindajatel tõenäosus sihtgruppi kuuluda oli 1,1 (1/0,935) korda väiksem kui referentsgrupil. Mitteaktiivsete grupil oli aga tõenäosus kõrges sotsiaalmajanduslikus piirkonnas eramus elada 1,1 korda suurem kui tippametite esindajatel.

Tabel 9 Mudel 4. Eramu kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkonnas aastal 2011. Riskisuhte (expB) väärtused. Sõltuva tunnuse kodeering 0: pole eramu kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkonnas (35572), kodeering 1: on eramu kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkonnas (6390).

	Samm1		Samm2		Samm3		Samm4		Samm5		Samm6		Samm7	
	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p
<b>Elukoht 1989. aasta loenduse ajal (vrd. Tallinn)</b>														
Harjumaa	1,745	***	1,767	***	1,665	***	1,640	***	1,222	**	1,235	***	1,231	***
Muu	1,817	***	1,849	***	2,012	***	2,031	***	1,562	***	1,467	***	1,449	***
<b>Eluruumi kasutusalus 2000 (vrd. omanik)</b>														
Muu			0,962		1,175	***	1,124	***	0,967		0,988		0,991	
<b>Eluruumi tüüp 2000 (vrd. eramu)</b>														
Korter					5,591	***	4,038	***	2,998	***	3,037	***	3,060	***
<b>Kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkond aastal 2000</b>							1,064	***	1,038	***	1,034	***	1,033	***
<b>Emakeel 2000 (vrd. eesti keel)</b>														
Muu									0,260	***	0,275	***	0,291	***
<b>Omandatud haridustase 2011 (vrd. kõrgharidus)</b>														
Põhiharidus või vähem											0,701	***	0,791	***
Keskharidus											0,472	***	0,573	***
<b>Ametialane sotsiaalmajanduslik positsioon 2011 (vrd. kõrge SMS)</b>														
Keskmine													0,935	*
Madal													0,624	***
Mitteaktiivne													1,077	*
-2LL	30853.810		30852.164		30617.386		30408.884		29381.860		29043.055		28772.905	
Vaatlusobjektide arv	41962		41962		41962		41962		41962		41962		41962	

Olulisuse tasemed: \* p< 0.10; \*\* p< 0.05; \*\*\*p< 0.01

### 3.1.5. Mudel 5 – Uuseramu aastal 2011

Viimases mudelis vaadatakse erinevate tunnuste puhul tõenäosusi 2011. aastal uuseramus elada (tabel 10).

Varasemalt Harjumaal elanud elasid 2011. aastal võrreldes varasemalt Tallinnas elanutega mudeli viimasel sammul 1,5 korda suurema tõenäosusega uuseramus. Samuti elasid suurema tõenäosusega uuseramus need, kes 1989. aastal mujal maakondades elasid, mudeli viimasel sammul elasid nad võrreldes referentsgrupiga 1,6 korda suurema tõenäosusega uuseramus.

Uuseramus elamise puhul ei olnud läbi mudeli kõikide sammude 2000. aasta eluruumi kasutusaluse tunnus statistiliselt olulise tõenäosusega. Läbi kõikide sammude statistiliselt olulise tõenäosusega oli 2000. aasta eluruumi tüüp. 2000. aastal korteris elanud elasid 2011. aastal suurema tõenäosusega uuseramus kui need, kes 2000. aastal eramus elasid. Mudeli viimasel sammul oli see tõenäosus 1,2 korda suurem.

Tõenäosust uuseramus elada mõjutas ka piirkonna sotsiaalmajanduslik staatus. 2011. aastal elasid uuseramus suurema tõenäosusega need, kes elasid 2000. aastal kõrgema sotsiaalmajandusliku staatusega piirkondades.

Keeletunnuse puhul elavad eesti keelt kõnelejad suurema tõenäosusega uuseramus kui muud keelt kõnelejad. Mudeli viimasel sammul on see tõenäosus 2,8 (1/0,354) korda suurem.

Oluline tunnus oli ka omandatud haridustase. Põhiharidust või vähem omavad inimesed elasid mudeli viimasel sammul uuseramus 1,2 (1/0,824) ja keskkharidust omavad 1,8 (1/0,824) korda väiksema tõenäosusega kui kõrgharidust omavad inimesed.

Ametialase sotsiaalmajandusliku staatuse puhul elasid suurema tõenäosusega uuseramus tippametite esindajad. Keskastme ametite esindajate tõenäosus uuseramus elada oli võrreldes referentsgrupiga 1,2 (1/0,840) korda väiksem. Madalama astme ametite puhul oli see tõenäosus 2,3 (1/0,429) korda ja mitteaktiivsete puhul 1,2 (1/0,811) korda väiksem.

Tabel 10 Mudel 5. Uuseramu aastal 2011. Riskisuhte (expB) väärtused. Sõltuva tunnuse kodeering 0: pole uuseramu (36775), kodeering 1: on uuseramu (5187).

	Samm1		Samm2		Samm3		Samm4		Samm5		Samm6		Samm7	
	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p	expB	p
<b>Elukoht 1989. aasta loenduse ajal (vrd. Tallinn)</b>														
Harjumaa	2,099	***	2,068	***	2,008	***	1,981	***	1,485	***	1,509	***	1,514	***
Muu	2,263	***	2,214	***	2,254	***	2,263	***	1,767	***	1,638	***	1,603	***
<b>Eluruumi kasutusalus 2000 (vrd. omanik)</b>														
Muu			1,050		1,122	***	1,087	**	0,932	*	0,954		0,956	
<b>Eluruumi tüüp 2000 (vrd. eramu)</b>														
Korter					1,943	***	1,519	***	1,156	***	1,163	***	1,167	***
<b>Kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkond aastal 2000</b>							1,046	***	1,020	***	1,015	***	1,013	***
<b>Emakeel 2000 (vrd. eesti keel)</b>														
Muu									0,294	***	0,314	***	0,354	***
<b>Omandatud haridustase 2011 (vrd. kõrgharidus)</b>														
Põhiharidus või vähem											0,658	***	0,824	***
Keskharidus											0,377	***	0,545	***
<b>Ametialane sotsiaalmajanduslik positsioon 2011 (vrd. kõrge SMS)</b>														
Keskmine													0,840	***
Madal													0,429	***
Mitteaktiivne													0,811	***
-2LL	30853.810		30852.164		30617.386		30408.884		29381.860		29043.055		28772.905	
Vaatlusobjektide arv	41962		41962		41962		41962		41962		41962		41962	

Olulisuse tasemed: \* p< 0.10; \*\* p< 0.05; \*\*\*p< 0.01

#### 4. Arutelu

Peamine sõltumatu tunnus, mille käitumist silmas peeti, oli elukoht 1989. aasta loenduse ajal. Tulemustest ilmnes, et olukorda eluasemeturul 2011. aastal mõjutas elukoht 1989. aastal. Mudelitest tuli välja, et need, kes elasid 1989. aastal Harjumaal või muus maakonnas, omasid 2011. aastal võrreldes tallinlastega paremat positsiooni eluaseme näitajate suhtes. Kuigi esialgne loogika ütleb, et varasemalt Tallinnas elanud võiksid omada eluasemeturul paremat seisu, kuna on suurem tõenäosus, et nad ise või nende vanemad on aja jooksul loonud rohkem sotsiaalseid kontakte, mis nende olukorrale kaasa aitaks (Hochstenbach 2018), näitasid mudelid huvitaval kombel vastupidist. Siinkohal tuleb tõenäoliselt mängu suur Tallinnasisene mitmekesisus. Lisaks suurele linnasisesele mitmekesisusele on ränne selektiivne ning mujalt maakondadest Tallinnasse elama tulnud on tõenäolisemalt teiste maakondade ambitsioonikamad inimesed. Kui võtta eelduseks, et pealinna minnakse sageli hariduse omamise eesmärgil (Tammaru 2008), tekib seleksioon hariduse osas ambitsioonikate ja vähem ambitsioonikate vahel. Selle tõttu võib mujalt Tallinnasse elama tulnute grupp eluasemeturul edukam olla.

Eluruumi tüübi tunnuse puhul tuli välja, et 2000. aastal korteris elanud omasid 2011. aastal eluasemeturul paremat olukorda, kui need, kes 2000. aastal eramus elasid. See tulemus oli mõnevõrra üllatav. Tuginedes teooriale kus selgus, et harjumused on olulised mõjurid tuleviku elukoha valikul (Bowles, Gintis 2001, De Vuijst et al. 2017, Mulder et al. 2015), oleks pidanud varasemalt eramus elanud ka 2011. aastal suurema tõenäosusega eramus elama. Samal ajal oli 2000. aasta kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkondades suurem tõenäosus 2011. aastal kinnisvaraturul paremas olukorras olla, kui teistel, mis jällegi toetab varasemat elukeskkonna olulisust tuleviku elukeskkonna valikule.

Emakeele puhul domineeris selge joon, mille järgi olid eestlased eluasemeturul kõikide näitajate puhul paremas olukorras, kui need, kes emakeelena muud keelt kõnelesid. Emakeele ja eramus elamise tõenäosuse puhul tuleb arvestada ka sellega, et suur osa Eestis elajatest, kelle emakeel on muu kui eesti keel, on vene keelt kõnelev elanikkond, kes on suuresti kogunenud paneelilamurajoonidesse (Mägi 2018). Varasemalt on leitud, et vanemate eluaseme naabruskonna järgi on võimalik ennustada ka laste naabruskonna valikut (De Vuijst et al. 2017). Sellele tuginedes võib järeldada, et muud keelt kõnelevat inimesed olid juba varem koondunud naabruskondadesse,



mis on madalama sotsiaalmajandusliku staatusega ja koosnevad pigem vanematest kortermajadest, ning nende lapsed eelistavad elukohavalikul samu piirkondi.

Haridust peetakse üheks oluliseks näitajaks, mis ka eluaseme valikut mõjutab (Ratiano 2015). Tehtud mudelites selgus, et kõrgharidust omavad inimesed on, võrreldes madalama haridustasemega inimestega, eluaseme tunnuste järgi paremas olukorras. See võib olla seotud hariduse kaasabil parema töökoha leidmisega, mille järel tekivad suuremad majanduslikud vahendid, mis annavad paremad võimalused elukoha valikuks ilma hinna suhtes kompromisse tegemata.

Töökohtadega seoses olid ka tippametite esindajad võrreldes teistega eluasemeturul üldjuhul paremas olukorras. Kahe tunnuse, eluruumi tüüp ja eramu kõrge sotsiaalmajandusliku staatusega piirkonnas, puhul oli võrreldes tippametite esindajatega paremas seisus majanduslikult mitteaktiivne grupp. Kuna majanduslikult mitteaktiivse grupi alla lähevad ka näiteks lapsehoolduspuhkusel olevad vanemad, on tõenäoliselt nende elukohavalikud seotud varasema töökoha järgi pakutavate võimalustega.

Antud töö põhjal ei saa kinnitada seda, et varasemalt Tallinnas elanud inimeste olukord kinnisvaraturul oleks parem võrreldes mujalt tulnutega, seega selle näitaja puhul potentsiaalselt ebavõrdsuse ülekannet ei täheldatud. Arvestada tuleb kindlasti suure Tallinna-sisese mitmekesisusega, mida selle analüüsi puhul mingite tunnuste abil ei piiratud.

Uurimisküsimustes taheti esimesena teada, kas eksisteerib ebavõrdsus tallinlaste ja mujalt tulnute vahel. Tehtud mudelite põhjal tuleb esile, et mujalt tulnud on eluasemeturul edukamad. Seega ei pruugi ebavõrdsus tulla esile selle puhul, et kallima kinnisvaraga tallinlased on edukamad, kuigi see tuleb esile vastupidiselt vaadelduna.

Teiseks sooviti teada tegureid, mis noorte käekäiku kinnisvaraturul mõjutavad. Tuli välja, et olulised mõjutajad on varasem elukoht, eluruumi tüüp, piirkonna sotsiaalmajanduslik staatus 2000. aastal, emakeel, ametialane sotsiaalmajanduslik positsioon aastal 2011 ja haridus aastal 2011. Nii olulist rolli ei omanud eluruumi kasutusalus aastal 2000. aastal.

Töös esitati kaks alternatiivhüpoteesi, millest saab kummutada esimese, mille järgi varem Tallinnas elanud noortel on eluasemeturul eelised ka hiljem. Kinnitust leidis hüpotees, mille järgi

on Tallinnasse tulevad noored oluliselt selektiivne grupp ning on seetõttu hiljem kinnisvaraturul mitmekesise Tallinna kõrval edukamad.

Käesoleva töö puhul ei võimaldanud andmed jälgida täpselt pärimise mehhanismi, mis põlvkondade vahelise ebavõrdsuse ülekandel oluline on. Töös lähtuti eeldusest, et pealinna kinnisvara on kallim ning teatud seosed vanemate ja laste vahel eksisteerivad ka suure grupi puhul. Edaspidistes uuringutes on oluline täpsustada seoseid vanematega, seda eriti Tallinnast tulnud noorte puhul, et suures grupis rohkem selgust saada. Teiseks tuleks tulevikus keskenduda mujalt tulnute selektiivsusele ning pöörata sellele rohkem tähelepanu näiteks sotsiaalmajanduslike tunnuste osas. Nende kahe edasiarendusega soovin jätkata järgmistes analüüsietappides doktoritöö alguses.

## Kokkuvõte

Ebavõrdsus on arenenud riikides oluline aktuaalne teema, mida tavaliselt erinevate riiklike poliitikatega kontrollida või leevendada proovitakse. Ebavõrdsus võib olla põlvkonnasisene kui ka põlvkondade vaheline, misjuures viimane mõjutab esimest. Samuti on tendents, kus rikastel on jõukamad lapsed ning vähemkindlustatud peredes vaesemad, mis jälle omakorda edasi kandub. Kuna eluase on oluline osa inimese jõukusest, saab näiteks kinnisvara pidada üheks ebavõrdsuse ülekande viisideks. Eesti puhul on kinnisvaraturul hiljuti olnud olulise mõjuga omandireform, mis ka erinevate gruppide vahel kinnisvaraga seotud ebavõrdsusi tekitas. Peale on kasvanud uus põlvkond, kes enam ise omandireformist otsest kasu ei saa, nende uurimisele keskendus ka see töö.

Käesoleva töö eesmärk oli vaadata eluasemeturu ebavõrdsust ja selle ülekandumist Tallinna näitel. Tallinn on pealinna ja ülikoolilinnana populaarne rändesihtkoht ning samuti elab suur osa Eesti elanikkonnast Tallinnas või selle ümber, mis annab võimaluse uurida suurt hulka erinevaid inimesi. Töö põhifookus oli noortel ning nende eluasemeturul orienteerumisel hilisemas elus. Prooviti leida vastust küsimustele, kas tuleb esile põlvkonnasisene ebavõrdsus nende vahel, kes tulid Tallinnasse muudest piirkondadest ning nende puhul, kes olid juba varasemalt Tallinnas. Teiseks sooviti teada millised tegurid noorte käekäiku kinnisvaraturul mõjutavad. Esitati kaks alternatiivhüpoteesi, millest esimese puhul on varem Tallinnas elanud noortel eelised eluasemeturul ka hiljem. Selle alternatiivina on mujalt tulnud noored nii selektiivne grupp, et võrdluses mitmekesise Tallinnaga, on hoopis nemad hiljem kinnisvaraturul edukamad.

Eesmärgist lähtuvalt küsimustele vastamiseks kasutati Statistikaameti 2000. ja 2011. aasta rahvaloenduste andmeid. Aluseks võeti need, kes 2000. aastal Tallinnas elasid ning olid sel ajal vanusevahemikus 15-25. Andmed andsid võimaluse vaadata ka eelmise loenduse, ehk 1989. aasta elukohta, mida käsitleti kui päritolu piirkonda. Seejärel vaadati selekteeritud inimeste seast neid, kes aastal 2011 veel Tallinnas või Harjumaal elasid. Analüüsis jälgitigi inimeste olukorda eluasemeturul 2011. aastal ning kuidas erinevad karakteristikud seda mõjutavad, kaasates ka näitajaid varasematest loendustest, järgimaks edasiminekut elu jooksul.

Vastupidiselt oodatule leiti töö tulemusena, et varasemalt Tallinnas elanud ei omanud eluasemeturul teistega võrreldes paremat positsiooni ning paremini läks mujalt tulnutel. Järeldati, et mujalt tulnud on väga selektiivne grupp ning võrreldes mitmekesise Tallinnaga on nad edukamad. Leiti, et olukorda eluasemeturul hilisemas elus mõjutavad nii varasem päritolupiirkond, eluruumi tüüp, piirkonna sotsiaalmajanduslik staatus, rahvustunnus emakeel kui ka inimese enda 2011. aastaks omandatud haridustase ja ametialane sotsiaalmajanduslik staatus.

Antud töö olulisus seisneb selles, et Eestis pole varem ebavõrdsuse uurimisele sellest küljest lähenetud. Sellega on saadud ka esialgsed tulemused, mis annavad aluse edaspidiseks tööks ning teadmise, millele tulevikus rohkem tähelepanu pöörata tuleks.

# **Transmission of residence-based intergenerational inequality on the example of Tallinn**

**Elina Maarja Suitso**

## **Summary**

Inequality is undeniably an important issue in today's developed world. There are cases of inequality within generations as well as intergenerational inequality. Intergenerational transmissions play an important role in inequality within generation; real estate plays an important role in re-establishing inequality (Christophers 2017, Heldermaann, Mulder 2007, Hochstenbach 2018). Today's younger generations find themselves in the situation where it is more difficult for them to enter the real estate markets without outside help (Arudel 2017, Chritophers 2017). To enter the real estate market they turn to their parents for help and so parents can therefore influence the younger generation's spatial inequality (Hochstenbach 2018). Parents also hold a great importance in developing habits, choosing education and preferences for future living conditions (Bowles, Gintis 2001, Corak 2013). So it is important to keep in mind that in terms of inequality one should also look at intergenerational transmissions.

This master's thesis looked at the transmission of residence-based intergenerational inequality on the example of Estonia's capital city Tallinn. The thesis analyzed people's situation in the housing market in 2011. The main research questions of this paper were:

- Do the later residence choices of young people from different regions reflect inequality within the generation between those who grew up in Tallinn with more expensive real estate and those who come from elsewhere?
- Which factors influence the well-being of young people in the real estate market?

Two alternative hypotheses were also presented: Young people who previously lived in Tallinn will have advantages in the housing market later on. And that the young people arriving to the capital are such a selective group next to the diverse Tallinn that they are later more successful in the real estate market.

Current research was based on the 2000 and 2011 census data. Selection was made focused on the young between ages 15-25, who lived in Tallinn in 2000. Then of those a selection was made to see who lived in Tallinn or Harjumaa in 2011. The main approach was a binary logistic regression

analysis which described the influence of different independent variables on chosen dependent variables. Dependent variables were chosen so they could describe people's situation in the real estate market in 2011. The main focus landed on the independent variable that showed where people lived in the year 1989.

The results of the study show that previous area of residence held great importance. Alternative hypothesis was accepted, so the results showed that people arriving to the capital are later on more successful in the real estate market compared to those who previously lived in Tallinn. With this it is important to address the diversity in Tallinn and that people coming from elsewhere are a selective group. Other important factors next to region were previous type of dwelling, socio-economic status of the area, language (as a nationality indicator) as well as the person's own level of education and professional socio-economic status acquired by 2011.

There are many different indicators that influence the person's position in the real estate market. Better position in the market in previous life increases the chances of doing well later in life as well. So it can be speculated that habits hold a great importance. In the future in terms of different regions it is important to focus more on different characteristics of people within the selected group as well as to involve previous generations in analysis in order to firmly show inequality and transmission of inequality.

## **Tänuavaldused**

Eesotsas sooviksin tänada enda juhendajaid Kadri Leetmaad ja Kadi Kalmu, kes töö valmimisel olulisi suunavaid nõuandeid andsid ning viimaste hetketeni suureks abiks olid.

Lisaks sooviksin tänada kaaskannatajaid, kellest tooksin eraldi välja Merli, Mariani, Miku ja Kristjan Eriku, kes vajalikel hetketel pingutama motiveerisid ning ilma kelleleta oleks kogu protsess tõenäoliselt kordades raskemaks kujunenud.

Muidugi sooviksin tänada ka lähedasi ja perekonda, kes alati toeks on olnud. Eraldi sooviksin tänada Gerly-Maarjat ja Eliset, kes tundide viisi mu tööd läbi lugesid ning kirja- ja sõnastusvigu otsisid.

## Kasutatud kirjandus

- Albertini, A., Kohli, M., Vogel, C. (2007) Intergenerational Transfers of Time and Money in European Families: Common Patterns – Different Regimes? *Journal of European Social Policy* 17:4, 319-334. DOI:10.1177/0958928707081068.
- Aristei, D., Perugini, C. (2011) Inequality and Reforms in Transition countries. *Economic Systems* 36:1, 2-10. DOI: 10.1016/j.ecosys.2011.09.001.
- Arundel, R. (2017) Equity Inequity: Housing Wealth Inequality, Inter and Intra-generational Divergences, and the Rise of Private Landlordism. *Housing, Theory and Society* 34:2, 176-200. DOI: 10.1080/14036096.2017.1284154.
- Beller, E., Hout, M. (2006) Welfare states and social mobility: How educational and social policy may affect cross-national differences in the association between occupational origins and destinations. *Research in Social Stratification and Mobility* 24:4, 353-365. DOI: 10.1016/j.rssm.2006.10.001.
- Bengtsson, H, Lyons, K. (2015) Revealed: the widening gulf between salaries and house prices. *The Guardian*, 2 September.
- Searle, B.A., McCollum, D. (2014) Property-based welfare and the search for generational equality. *International Journal of Housing Policy* 14:4, 325-343. DOI: 10.1080/14616718.2014.955334.
- Birdsall, N., Nellis, J. (2003) Winners and Losers: Assessing the Distributional Impact of Privatization. *World Development* 3:10, 1617-1633. DOI: 10.1016/S0305-750X(03)00141-4.
- Blanden, J., Machin, S. (2004) Educational Inequality and the Expansion of UK Higher Education. *Scottish Journal of Political Economy* 51:2, 230-249. DOI: 10.1111/j.0036-9292.2004.00304.x.
- Boehm, T., Schlottmann, A. M. (1999) Does Home Ownership by Parents Have and Economic Impact on Their Children? *Journal of Housing Economics* 8:3, 217-232. DOI: 10.1006/jhec.1999.0248.
- Bowles, S., Gintis, H. (2001) Intergenerational Inequality. *Journal of Economic Perspectives* 16:3, 1-28.
- Bowles, S., Gintis, H. (2002) The Inheritance of Inequality. *Journal of Economic Perspectives* 16:3, 3-30. DOI: 10.1257/089533002760278686.



- Chauvel, L., Schröder, M. (2014) Generational Inequalities and Welfare Regimes. *Social Forces* 92:4, 1259-1283. DOI: 10.1093/sf/sot156.
- Christophers, B. (2017) Intergenerational Inequality? Labour, Capital, and Housing Through the Ages. *Antipode* 50:1, 101-121. DOI: 10.1111/anti.12339.
- Collins Dictionaries. Definition of „inequality“ <https://www.collinsdictionary.com/> (viimati vaadatud 18.05.2020).
- Corak, M. (2013) Income Inequality, Equality of Opportunity, and Intergenerational mobility. *Journal of Economic Perspectives* 27:3, 79-102. DOI: 10.1257/jep.27.3.79.
- Coulter, R. (2018) Parental background and housing outcomes in young adulthood. *Housing studies* 33:2, 201-223. DOI: 10.1080/02673037.2016.1208160.
- De Nardi (2004) Wealth Inequality and Intergenerational Links. *The Review of Economic Studies* 71:3, 743-768. DOI: 10.1111/j.1467-937X.2004.00302.x.
- De Vuijst, E., van Ham, M., Kleinhans, R. (2017) The moderating effect of higher education on the intergenerational transmission of residing in poverty neighbourhoods. *Environment and Planning A* 49:9, 2135-2154. DOI:10.1177/ 0308518X17715638.
- Erikson, R., Goldthorpe, J.H. (2002) Intergenerational Inequality: A sociological Perspective. *Journal of Economic Perspectives* 16:3, 31-44. DOI: 10.1257/089533002760278695.
- Esping-Andersen, G. (2015) Welfare regimes and social stratification. *Journal of European Social Policy* 25:1, 124-134. DOI:10.1177/0958928714556976.
- Flynn, L. B. (2019) The young and the restless: housing access in the critical years. *West European Politics* 43:2, 321-343. DOI: 10.1080/01402382.2019.1603679.
- Foster, T., Kleit, R.G. (2015) The Changing Relationship Between Housing and Inequality, 1980-2010. *Housing Policy Debate* 25:1, 16-40. DOI: 10.1080/10511482.2014.933118.
- Goldthorpe, J. H. (1996) Class Analysis and the Reorientation of Class Theory: The Case of Persisting Differentials in Educational Attainment. *The British Journal of Sociology* 47:3, 481-505. DOI: 10.2307/591365.

Heldermann, A., Mulder, C. (2007) Intergenerational Transmission of Homeownership: The Roles of Gifts and Continuities in Housing Market Characteristics. *Urban Studies* 44:2, 231-247. DOI: 10.1080/00420980601075018.

Hochstenbach, C. (2018) Spatializing the intergenerational transmission of inequalities: Parental Wealth, residential segregation, and urban inequality. *Environment and Planning A: Economy and Space* 50:3, 689-708. DOI: 10.1177/0308518X17749831.

Hood, A., Joyce, R. (2017) Inheritances and Inequality across and within Generations. Institute for Fiscal Studies. <https://www.ifs.org.uk/publications/8831> (viimati vaadatud 16.05.2020)

Hänni, U. (2017) Omandireform 1991-2016.

[https://www.omanikud.ee/static/files/085/omandireform\\_1991-2016.pdf](https://www.omanikud.ee/static/files/085/omandireform_1991-2016.pdf) (viimati vaadatud 16.05.2020).

Kaart, T. (2012) Õpiobjekt „Binaarsete tunnuste analüüsimeetodid“. Eesti Maaülikool. [http://www.eau.ee/~ktanel/bin\\_tunnuste\\_analyys/bin\\_tunnuste\\_analyys.pdf](http://www.eau.ee/~ktanel/bin_tunnuste_analyys/bin_tunnuste_analyys.pdf) (viimati vaadatud 08.04.2020).

Kurz, K. (2004) Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective. Stanford University Press. Stanford, California.

Kährik, A. (2006) Socio-spatial residential segregation in post-socialist cities: the case of Tallinn, Estonia. Tartu University Press, Tartu.

Larsen, E. R., Sommervoll, D. E. (2004) Rising inequality of housing: evidence from segmented house prices indices, *Housing, Theory and Society*, 21:2, 77-88. DOI: 10.1080/14036090410034357.

Leetmaa, K., Tammaru, T., Anniste, K. (2009) From Priority-led to Market-led Suburbanisation in a Post-communist Metropolis. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 100:4, 436-453. DOI: 10.1111/j.1467-9663.2009.00551x.

Lord, C., Lloyd, J., Barnes, M. (2013) Understanding Landlords: A study of private landlords in the UK using the Wealth and Assets Survey. The Strategic Society Centre, London.

Menchik, P.L. (1979) Inter-generational Transmission of Inequality: An Empirical Study of Wealth Mobility. *Economica* 46:194, 349-362. DOI: 10.2307/2553676.

- Mulder, C.H., Dewilde, C., van Duijn, M., Smits, A. (2015) The Association Between Parents' and Adult Children's Homeownership: A Comparative Analysis. *European Journal of Population* 31:5, 495-527. DOI: 10.1007/s10680-015-9351-3.
- Murd, M., Saar, E. (2007) Ebavõrdsuse edasikandumine põlvest põlve. Mari Toomse. Sotsiaalne ebavõrdsus. Tallinn: Eesti Statistikaamet, 34-40.
- Mägi, K. (2018) Ethnic residential segregation and integration of the Russian-speaking population in Estonia. University of Tartu Press, Tartu.
- Nieuwenhuis, J., Tammaru, T., van Ham, M., Hedman, L., Manley, D. (2020) Does segregation reduce socio-spatial mobility? Evidence from four European countries with different inequality and segregation contexts. *Urban Studies* 57:1, 176-197. DOI:10.1177/0042098018807628.
- Parts, Martin (2016) Maapiirkondade korterelamute elanike sotsiaalprobleemid sotsiaaltöö vaatenurgast. Magistritöö sotsiaaltöö ja sotsiaalpoliitika õppekaval. Tartu Ülikool.
- Ratiano, M. (2015) Intergenerational Transmission of Inequalities in Southern European Countries in Comparative Perspective: Evidence from EU-SILC 2011. *European Journal of Social Security* 17:2, 292-314. DOI: 10.1177/138826271501700208.
- Rostila, M. (2007) Social capital and health in European welfare regimes: a multilevel approach. *Journal of European Social Policy* 17:3, 223-239. DOI: 10.1177/0958928707078366.
- Ruoppila, S., Kährik, A. (2003) Socio-economic residential differentiation in post-socialist Tallinn. *Journal of Housing and the Built Environment* 18:1, 49-73. DOI: 10.1023/A:1022435000258.
- Searle, B. (2014) Who owns all the housing wealth? Patterns of inequality in England. Mind the Wealth Gap Briefing No 3.  
[http://wealthgap.wp.standrews.ac.uk/files/2013/02/WealthGap\\_No\\_03\\_Housing\\_wealth\\_inequalities.pdf](http://wealthgap.wp.standrews.ac.uk/files/2013/02/WealthGap_No_03_Housing_wealth_inequalities.pdf) (viimati vaadatud 18.04.2020)
- Statistikaamet (2007). Sotsiaalne ebavõrdsus. Mari Toomse. Tallinn: Eesti Statistikaamet
- Statistikaamet (2008). 2000. aasta rahva ja eluruumide loendus. Loenduslehtede vormid. <https://www.stat.ee/20363> (viimati vaadatud 24.05).

Statistikaamet (2011). 2011. aasta rahva ja eluruumide loendus. Mida loendusel küsitakse? <https://www.stat.ee/56650> (viimati vaadatud 24.05).

Tammaru, T. (2008) Rahvastikurühmade linnastumine, eeslinnastumine ja vastulinnastumine Eestis. Eesti vabariigi Teaduspreemiad 2011. Eesti Teaduste Akadeemia.

Tammur, A. (2008) Siserände suundumused 20. sajandil ja 21. sajandi algul. Eesti statistika kuukiri 12/2008. Tallinn: Statistikaamet, 7-12.

Udagawa, C., Sanderson, P. (2017) The impacts of family support on Access to homeownership for young people in the UK. Social Mobility Commission, London.

Wright, R.E. 1995. Logistic Regression. Teoses: Reading and understanding multivariate statistics (toim L.G. Grimm ja P.R. Yarnold). Washington: American Psychological Association, 217 – 244.

Van Ham, M., Hedman, L., Manley, D., Coulter, R., Östh, J. (2014) Intergenerational transmissioon of neighbourhood poverty: an analysis of neighbourhood histories of individuals. *Transactions of the Institute of British Geographers* 39:3, 402-417. DOI:10.1111/tran.12040.

## LISAD

Lisa 1. Rahvastikugruppida suurused mudelite kaupa

	Kokku	Mudel 1	Mudel 2	Mudel 3	Mudel 4	Mudel 5
	Kirjeldatava grupi suurus kokku	Eluruumi tüüp 2011	Hoone vanus 2011	Uuseramu 2011	Kõrge sotisaalmajandusliku staatusega piirkond 2011	Eramu kõrge sotisaalmajandusliku staatusega piirkonnas 2011
Ametialane positsioon aastal 2011						
Tipp	16369	12937	12869	12961	12961	12961
Keskmine	12035	9477	9406	9502	9502	9502
Madal	15245	12243	12198	12352	12352	12352
Mitteaktiivne	8985	6951	6919	7147	7147	7147
Elukoht 1989. aasta loenduse ajal						
Tallinn	44009	34127	33952	34436	34436	34436
Harjumaa	1455	1100	1088	1107	1107	1107
Muu	9547	6381	6352	6419	6419	6419
Omandatud haridustase aastal 2011						
Kõrgharidus	23177	17405	17314	17441	17441	17441
Keskharidus	24848	19458	19364	19627	19627	19627
Põhihairdus või vähem	6078	4745	4714	4894	4894	4894
Emakeel aastal 2000						
Eesti keel	30406	23501	23341	23612	23612	23612
Muu keel	24605	18107	18051	18350	18350	18350
Kasutusalus aastal 200						
Omanik	34617	32774	32603	33043	33043	33043
Muu	11787	8834	8789	8919	8919	8919
Eluruumi tüüp aastal 2000						
Eramu	47277	36873	36718	37213	37213	37213
Korter	5218	4735	4674	4749	4749	4749

## **Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks**

Mina, Elina Maarja Suitso,

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) minu loodud teose “Elukohapõhise ebavõrdsuse ülekandumine põlvkonniti Tallinna näitel”,

mille juhendajad on Kadri Leetmaa ja Kadi Kalm,

reprodutseerimiseks eesmärgiga seda säilitada, sealhulgas lisada digitaalarhiivi DSpace kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.

2. Annan Tartu Ülikoolile loa teha punktis 1 nimetatud teos üldsusele kättesaadavaks Tartu Ülikooli veebikeskkonna, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace kaudu Creative Commons'i litsentsiga CC BY NC ND 3.0, mis lubab autorile viidates teost reprodutseerida, levitada ja üldsusele suunata ning keelab luua tuletatud teost ja kasutada teost ärieesmärgil, kuni autoriõiguse kehtivuse lõppemiseni.
3. Olen teadlik, et punktides 1 ja 2 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
4. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei riku ma teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse õigusaktidest tulenevaid õigusi.

*Elina Maarja Suitso*

**25.05.2020**